

# Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 in Erfurt

Hauptband: Verträglichkeitsgutachten - Thüringen-Park -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.A. Ulf Braun  
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Leipzig, 25. Januar 2019

## Im Auftrag von:

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Auftragnehmer

**STADT+HANDEL**

|                                                                                         |                                                                            |                                                                                            |                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Hörder Hafenstraße 11<br>44263 Dortmund<br>Fon: +49 231 8626890<br>Fax: +49 231 8626891 | Tibarg 21<br>22459 Hamburg<br>Fon: +49 40 53309646<br>Fax: +49 40 53309647 | Beiertheimer Allee 22<br>76137 Karlsruhe<br>Fon: +49 721 14512262<br>Fax: +49 721 14512263 | Markt 9<br>04109 Leipzig<br>Fon: +49 341 92723942<br>Fax: +49 341 92723943 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inhaltsverzeichnis                                                                                                             | i         |
| Abkürzungsverzeichnis                                                                                                          | ii        |
| <b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2 Untersuchungsumfang und Methodik</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>3 Beschreibung Erweiterungsvorhaben</b>                                                                                     | <b>12</b> |
| 3.1 Mikrostandort                                                                                                              | 12        |
| 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen                                                                                             | 13        |
| <b>4 Markt- und Standortanalyse</b>                                                                                            | <b>18</b> |
| 4.1 Makrostandort                                                                                                              | 18        |
| 4.2 Ableitung des Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraums                                                                  | 20        |
| 4.3 Angebotsanalyse                                                                                                            | 26        |
| 4.4 Nachfrageanalyse                                                                                                           | 33        |
| 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet                     | 36        |
| 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen                                                                   | 47        |
| <b>5 Marktposition des Erweiterungsvorhabens</b>                                                                               | <b>49</b> |
| 5.1 Umsatzschätzung der Bestandssituation                                                                                      | 49        |
| 5.2 Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben                                                                                        | 49        |
| 5.3 Zusammenfassung der Umsatzprognose                                                                                         | 51        |
| <b>6 Auswirkungsanalyse</b>                                                                                                    | <b>54</b> |
| 6.1 Einordnung in die Ziele und Grundsätze des EHK Erfurt 2009 bzw. in den Entwurf des EHK Erfurt 2017                         | 54        |
| 6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen                                            | 55        |
| 6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen                                                                                         | 55        |
| 6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Altstadt Erfurt                    | 67        |
| 6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die weiteren Kommunen im Einzugsgebiet | 69        |
| 6.6 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen                                                          | 71        |
| <b>7 Ergebniszusammenführung</b>                                                                                               | <b>77</b> |
| <b>Anhang</b>                                                                                                                  | <b>79</b> |
| Abbildungsverzeichnis                                                                                                          | 79        |
| Tabellenverzeichnis                                                                                                            | 79        |
| Literatur und sonstige Quellen                                                                                                 | 81        |

## Abkürzungsverzeichnis

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Abs. ....           | Absatz                          |
| B ....              | Bundesstraße                    |
| BAB ....            | Bundesautobahn                  |
| BauGB ....          | Baugesetzbuch                   |
| BauNVO ....         | Baunutzungsverordnung           |
| BGF ....            | Bruttogeschossfläche            |
| bspw. ....          | beispielsweise                  |
| BVerfG ....         | Bundesverfassungsgericht        |
| BVerwG ....         | Bundesverwaltungsgericht        |
| bzw. ....           | beziehungsweise                 |
| d. h. ....          | das heißt                       |
| EW ....             | Einwohner                       |
| EH ....             | Einzelhandel                    |
| EHK ....            | Einzelhandelskonzept            |
| gem. ....           | gemäß                           |
| ggf. ....           | gegebenenfalls                  |
| i. d. R. ....       | in der Regel                    |
| inkl. ....          | inklusive                       |
| i. H. v. ....       | in Höhe von                     |
| i. S. ....          | im Sinne                        |
| L ....              | Landesstraße                    |
| m ....              | Meter                           |
| m <sup>2</sup> .... | Quadratmeter                    |
| max. ....           | maximal                         |
| Mio. ....           | Millionen                       |
| ÖPNV ....           | öffentlicher Personennahverkehr |
| o. g. ....          | oben genannt                    |
| OVG ....            | Oberverwaltungsgericht          |
| p. a. ....          | per annum                       |
| rd. ....            | rund                            |
| S. ....             | Seite                           |
| s. ....             | siehe                           |
| s. o. ....          | siehe oben                      |
| s. u. ....          | siehe unten                     |
| siL ....            | städtebaulich integrierte Lage  |
| u. a. ....          | unter anderem                   |
| v. a. ....          | vor allem                       |
| VG ....             | Verwaltungsgericht              |
| vgl. ....           | vergleiche                      |
| v. H. ....          | von Hundert                     |
| VKF ....            | Verkaufsfläche                  |
| ZVB ....            | zentraler Versorgungsbereich    |
| z. B. ....          | zum Beispiel                    |
| z. T. ....          | zum Teil                        |

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die „Krieger Objekt Erfurt GmbH & Co. KG“ plant die Erweiterung des Thüringen-Park in Erfurt. In diesem Zusammenhang wurde ein entsprechender Antrag auf Änderung des B-Plans GIK017 bei der Stadt Erfurt eingereicht. Stadt + Handel wurde seitens der Stadt Erfurt beauftragt, eine Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 (Thüringen-Park) zu erstellen.

Ziel sollte es insbesondere sein, die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches nicht vorhabenbedingt einzuschränken und auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bestandssituation zu induzieren.

Die geplante Änderung dient aus Betreibersicht der Möglichkeit einer Anpassung an die sich veränderten Marktanforderungen. Das Erweiterungsvorhaben soll demnach insbesondere die Flexibilität sichern, den Anforderungen, wie z. Bsp. dem gestiegenen Flächenbedarf der Betreiber (mehr Präsentationsfläche, breitere Gänge und geringere Regalhöhen) sowie dem generell höheren Anteil im Sortiment Bekleidung in Einkaufszentren, gerecht zu werden. Die Umstrukturierung ist aus Betreibersicht notwendig um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und somit einen langfristigen Fortbetrieb zu sichern.

Es bestehen im Vergleich zur ursprünglichen Beauftragung nach erfolgter Abstimmung folgende untersuchungsrelevanten neue Planungen für den Thüringen-Park:

- Sortiment Bekleidung: + 3.500 m<sup>2</sup> VKF (davon 700 m<sup>2</sup> VKF für die Erweiterung von Bestandsmietern);
- Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik<sup>1</sup>/Hausrat/Geschenkartikel: + 700 m<sup>2</sup> VKF;
- Sortiment Schuhe/Lederwaren: + 200 m<sup>2</sup> VKF;
- Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel: + 100 m<sup>2</sup> VKF.

Alle zu prüfenden Sortimente und Sortimentsbereiche werden zzgl. eines 10 % Flexibilisierungsaufschlags untersucht.

Ergänzend wird die Ansiedlung folgender Fachmärkte untersucht:

- Zoofachmarkt: 1.500 - 2.000 m<sup>2</sup> GVKF;
- Betten/Einrichtungsfachmarkt: 1.000 - 1.200 m<sup>2</sup> GVKF;
- Erotikfachmarkt: 100 - 200 m<sup>2</sup> GVKF.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in der folgenden Analyse jeweils der obere Wert der Spannweite in die Berechnungen eingestellt.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ist folgendes zu überprüfen:

---

<sup>1</sup> Im Folgenden als **GPK** bezeichnet.

## **Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich des Marktumfelds und der Nachfragesituation**

- Umsatzentwicklung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (Prognose, s. Kapitel 2).
- Veränderungen/Marktanpassungen der Wettbewerber im Einzugsgebiet.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Erfurt sowie im Einzugsgebiet (insbesondere den ZVB Altstadt in Erfurt).
- Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen.
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB auf Nachbargemeinden (s. Kapitel 4.2).

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen** *(Die Ausführungen finden sich insbesondere im separaten Band 2)*

- Würdigung eines möglichen „atypischen Sonderfalls“ des Vorhabens aufgrund Lage, Wirkung oder Struktur, der aus der Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt 2017 (Entwurf)<sup>2</sup> fällt, bzw. bisher nicht entsprechend gewürdigt wurde.
- Klärung der Frage, ob es tragfähige Gründe für eine abweichende Behandlung des Thüringen-Parks gegenüber dem T.E.C. – für das eine Erweiterung vom Stadtrat nach Prüfung abgelehnt wurde – feststellbar ist.
- Prüfung, ob der Thüringen-Park einen Einzelhandelsstandort darstellt, der sich klar und systematisch von anderen Sonderstandorten abgrenzen lässt (Ziel: keine Präzedenzwirkung, bzw. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz).

## **Bewertung der Bestands- bzw. Plansituation in Bezug auf die B-Plan-Festsetzungen**

- Bewertung der Funktionsfähigkeit des Thüringen-Parks im Rahmen der bestehenden B-Plan Festsetzungen. Bewertung der Verträglichkeit der beantragten Bausteine im Rahmen der bestehenden Obergrenze zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß B-Plan-Festsetzung.

## **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den LEP Thüringen 2025.

---

<sup>2</sup> Im Folgenden als **EHK Erfurt 2017** bezeichnet.

- Einordnung gem. REHK Mittelthüringen 2015.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Erfurt 2017;
- Einzelhandelsbestand in der Stadt Erfurt (Daten: Junker & Kruse 2016) sowie eigene Vor-Ort-Erhebung im Umland (04/2018 und 10/2018);
- Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Einzugsgebiet REHK Mittelthüringen 2015, EHK Mühlhausen 2015, EHK Arnstadt 2014, EHK Gotha 2011;
- Angaben des Betreibers zur geplanten Flexibilisierung (u. a. Umsatz-Echtzahlen);
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

Seitens des Betreibers soll ein städtebaulicher Vertrag aufgesetzt werden, welcher die Ansiedlung des Betreibers Primark ausschließt. In diesem Zusammenhang stellt die hier vorliegende Analyse ein Worst Case-Szenario dar.

## 2 Untersuchungsumfang und Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren<sup>3</sup>, GPK/Hausrat/Geschenkartikel<sup>4</sup>, HBT/Heimtextilien<sup>5</sup> (= zentrenrelevant gemäß Erfurter Sortimentsliste, vgl. Junker & Kruse 2017, S. 129) sowie Zooartikel<sup>6</sup> (= nicht zentrenrelevant) für untersuchungsrelevant eingeschätzt (s. Kapitel 3.2).

Für die Stadt **Erfurt** wird auf die Daten im Zuge der Erhebung für die Fortschreibung des EHK Erfurt zurückgegriffen (Datenstand: 2016).

Für das **Erfurter Umland** (weiteres Einzugsgebiet) erfolgte eine Erfassung des Einzelhandelsbestandes im April 2018 bzw. im Oktober 2018 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Sortimente wie folgt:

**zentrenrelevante Sortimente** (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien):

- **Innerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen höherer Hierarchiestufe** (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum) **sowie Sonderstandorten**: Erfassung des kompletten Bestandes im Haupt- und Randsortiment im jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortiment.
- **Außerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen höherer Hierarchiestufe/Sonderstandorten**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF)<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme.

<sup>4</sup> Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen.

<sup>5</sup> Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche.

<sup>6</sup> Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere.

<sup>7</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Ergänzend werden relevante sortimentsspezifische Überschneidungen bei den Randsortimenten mitbetrachtet (z. Bsp. Sortiment Bekleidung im Schuhfachmarkt).



## Zooartikel:

- ***Gotha, REHK Mittelthüringen (Tiernahrung) und Mühlhausen (nahversorgungsrelevant):***
  - innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.
  - Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF).
- ***Erfurt, Arnstadt und REHK Mittelthüringen (Tiermöbel und lebende Tiere) (nicht zentrenrelevant):*** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsätze der Betriebe im Einzugsgebiet)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Einzugsgebiet durchgeführt<sup>8</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Einzugsgebiet.

## Umsatz des Erweiterungsvorhabens

Die Bestandsdaten basieren auf eigenen Berechnungen unter Berücksichtigung der Echtdaten die seitens des Betreibers für den Thüringen-Park zur Verfügung gestellt wurden (Echtdaten je Sortiment für das Jahr 2016).

Die Umsatzprognose basiert auf diesen Bestandsdaten sowie Annahmen und Bewertungen hinsichtlich des Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.2) sowie der Entwicklung der nachfrageseitigen

---

<sup>8</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Aspekte (s. Kapitel 4.4). Auf Basis der Eingangsparameter wird die zu erwartende Flächenproduktivität abgeleitet.

## **Umgang mit der Erweiterung einzelner Sortimente**

Eine isolierte Betrachtung der (hier sortimentsbezogenen) Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Erweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>9</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des im Rahmen der Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen (hier liegt der Fokus auf den untersuchungsrelevanten Sortimenten). Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer möglicherweise höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Erweiterungsvorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für das Einzugsgebiet sowie auf vom Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Thüringen 2025.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

---

<sup>9</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10 A 1417/07 und 10 A 2601/07).

Die Ermittlung der durch das Erweiterungsvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>10</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Erweiterungsvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Erweiterungsvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleiches gilt im Gegenzug dazu auch für Umsatzumverteilungen von über 10 %.

---

<sup>10</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Städtebauliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens

Die – im Falle der Ausnutzung des Flexibilisierungsspielraums – zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Einzugsgebiet dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Thüringen-Parks mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Erweiterungsvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Erweiterungsvorhabens) ist gemäß Prognose TLS 2018 (1. Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2015) insgesamt eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie HBT/Heimtextilien wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branche im stationären Handel im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für das Sortiment Zooartikel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im stationären Handel im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Erweiterungsvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Erweiterungsvorhabens

realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>11</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>11</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

## 3 Beschreibung Erweiterungsvorhaben

Seitens der Stadt Erfurt wurde eine Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 (Thüringen-Park) beauftragt. Hintergrund ist ein Antrag der „Krieger Objekt Erfurt GmbH & Co. KG“ auf Änderung des B-Plans GIK017 zur Erweiterung des Thüringen-Park in Erfurt.

Im Rahmen des aktuell bestehenden Bebauungsplanes GIK 017 besteht für den Thüringen-Park kein Entwicklungsspielraum. Dies gilt insbesondere angesichts der bereits vollen Ausnutzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Ergänzend ist anzumerken, dass sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes die Anforderungen an Einkaufszentren verändert haben, sodass der Bebauungsplan aus 1994 nicht mehr den Anforderungen des Betreibers für einen langfristigen Betrieb entspricht.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort (Thüringen-Park) befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gispersleben und wird im aktuellen Entwurf des EHK Erfurt 2017 als Sonderstandort ausgewiesen.

Unmittelbar nördlich grenzen der Thüringer Büropark sowie eine Grünfläche an. Auf dieser ist perspektivisch die Entwicklung von rd. 452 Wohneinheiten vorgesehen (Europakarree I und II)<sup>12</sup>. Unmittelbar östlich des Standortes – auf der gegenüberliegenden Seite der Nordhäuser Straße – befindet sich die Großwohnsiedlung Moskauer Platz, welche mittels einer Querungsmöglichkeit auf Höhe des Haupteingangs des Thüringen-Parks fußläufig an diesen angeschlossen ist. In diesem Zusammenhang weist das Erweiterungsvorhaben für die dort befindlichen Wohngebiete eine gewisse Nahversorgungsfunktion auf (vgl. Junker & Kruse 2017, S. 118). In südlicher und westlicher Richtung ist eine Unterbrechung der Bebauung gegeben.

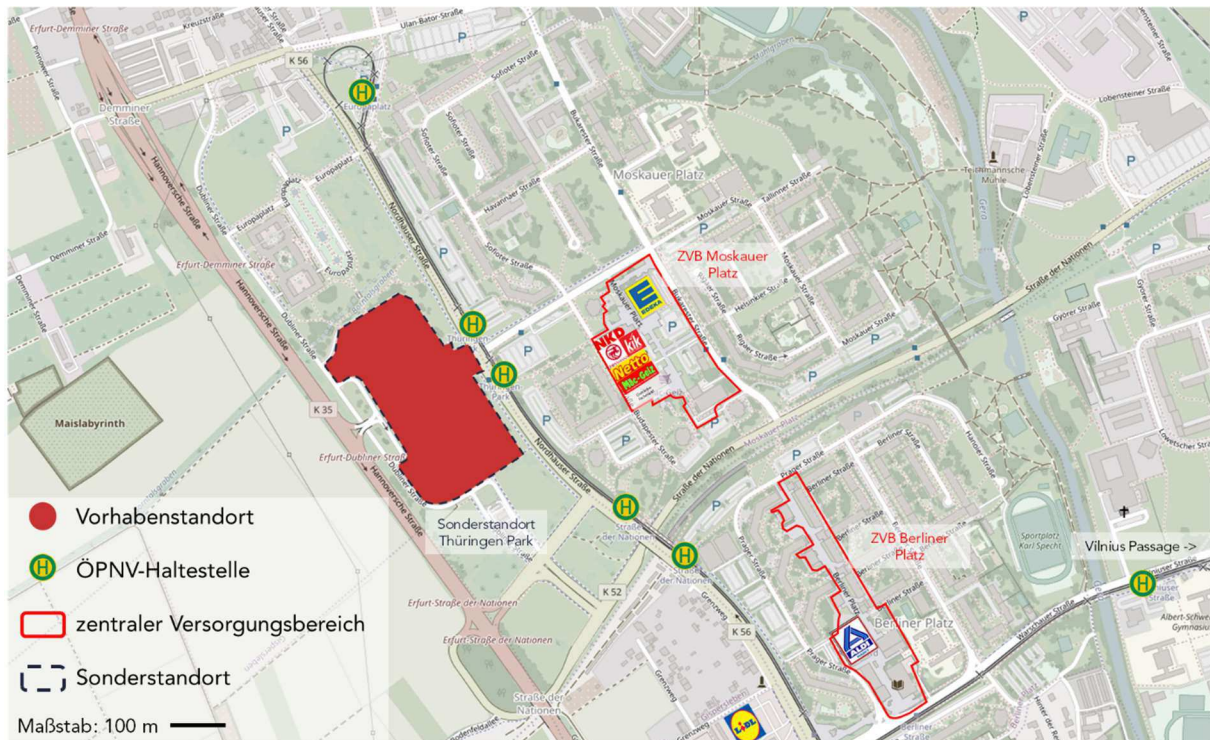
Der Thüringen-Park befindet sich in einer verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage unmittelbar an der Nordhäuser Straße bzw. am Straßenzug Hannoversche Straße verortet. Diese Straßenzüge verbinden den Standort mit der Bundesautobahn 71 bzw. mit den weiteren Siedlungsgebieten Erfurts in südlicher, westlicher und östlicher Richtung (Binderslebener Knie). Über die Hannoversche Straße – in nördlicher Richtung Bundesstraße 4 – besteht eine Anbindung an die nördlich gelegenen Kommunen (z. Bsp. Gebesee, Straußfurt, Bad Langensalza und Mühlhausen). Der Vorhabenstandort verfügt über mehr als 1.500 kostenfreie Stellplätze. Die Anbindung für den MIV ist demnach als sehr gut zu bewerten.

---

<sup>12</sup> Vgl. <https://tempus24.de/immobilienprojekte-bauprojekte-halle-erfurt-gera-gotha/>.



Abbildung 1: Mikrostandort des Erweiterungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt insbesondere über die sich unmittelbar am Standort befindliche gleichnamige Tram-Haltestelle Thüringen-Park. Ergänzend besteht eine gleichnamige Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach ebenfalls als sehr gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen vergleichbaren Angebotsstrukturen sind der ZVB Altstadt in rd. 4,5 km Entfernung sowie das T.E.C. in rd. 8,3 km Entfernung vom Thüringen-Park.

In unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich die zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz und Berliner Platz, welche angesichts ihrer Ausweisung als Nahversorgungszentrum sowie angesichts Ihrer Angebotsstruktur nicht unmittelbar mit dem Erweiterungsvorhaben vergleichbar sind.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Nach aktuellem Projektstand sind keine konkreten Betreiber für die Verkaufsflächenerweiterung bekannt.

Folgende Verkaufsflächenerweiterungen (inkl. Flexibilisierungszuschlag) sind vorgesehen:

- Sortiment **Bekleidung**: + 3.850 m<sup>2</sup> VKF;
- Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Geschenkartikel**: + 770 m<sup>2</sup> VKF;

- Sortiment **Schuhe/Lederwaren**: + 220 m<sup>2</sup> VKF;
- Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**: + 110 m<sup>2</sup> VKF.

Für die ergänzend zu untersuchenden Fachmärkte werden folgende Annahmen getroffen:

- Zoofachmarkt: max. 2.000 m<sup>2</sup> GVKF;
  - Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden 100 % der Gesamtverkaufsfläche für das Sortiment **Zooartikel** angenommen.
- Betten/Einrichtungsfachmarkt: max. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF;
  - Für das Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** wird ein Anteil von rd. 15 % = 180 m<sup>2</sup> VKF angenommen.
  - Für das Sortiment **HBT/Heimtextilien** wird ein Anteil von rd. 22 % = 270 m<sup>2</sup> VKF angenommen.
  - Die weiteren Sortimente (750 m<sup>2</sup> VKF) umfassen nicht zentrenrelevante Sortimente (z. Bsp. Möbel).
- Erotikfachmarkt: max. 200 m<sup>2</sup> GVKF.
  - Der Markt wird ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Die vorstehenden Verkaufsflächenannahmen für die Fachmärkte basieren auf den maximalen Verkaufsflächenanteilen von vergleichbaren Fachmärkten (jeweils der Worst Case der möglichen Betreiber).

## Gültiger Bebauungsplan GIK 017

Gemäß Bebauungsplan GIK 017 ist eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m<sup>2</sup> zulässig. Diese wird aktuell auch faktisch vollkommen im Thüringen-Park genutzt, wodurch kein Entwicklungsspielraum mehr gegeben ist. Unter Berücksichtigung des aktuell gültigen Bebauungsplanes GIK 017 ist eine diffuse Ausgangssituation feststellbar. Im Bebauungsplan sind die einzelnen angebotenen Sortimente teilweise nicht hinreichend bestimmt (z. Bsp.: „Hartwaren und Freizeitartikel“). Hinsichtlich der Struktur ist zu konstatieren, dass die Intention des Bebauungsplans insbesondere größere Fachmärkte sowie „kleinteilige Shops“ vorsieht. Diese umfassen durchweg zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, wenngleich wie vorstehend angemerkt das Sortiment „Hartwaren“ nicht genau bestimmbar ist. Es wäre anzunehmen, dass diese Sortimentsgruppe u. a. Glas/Porzellan/Keramik; Hausrat und Wohneinrichtungsbedarf (zentrenrelevant) umfasst. Ergänzend ist durch die Festlegung „Fachmärkte wie Heimtextilien, Bücher und Zoobedarf“ nicht definiert, ob ein Zoofachmarkt (somit nicht zentrenrelevante Sortimente) und die weiteren genannten Fachmärkte (Bücher, Heimtextilien und somit zentrenrelevante Sortimente) vorliegen müssen, da „wie“ hier als beispielhafte Aufzählung fungiert. Ergänzend ist anzumerken, dass die festgesetzten Fachmärkte in der Praxis immer auch Randsortimente aufweisen und nur in wenigen Fällen das aufgeführte Hauptsortiment auf der gesamten Verkaufsfläche führen.



Insgesamt scheint der bestehende Thüringen-Park der Intention des Bebauungsplanes zu entsprechen, da dieser die nahezu komplette Ausgestaltung mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ermöglicht und die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche i. H. v. 23.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

ENTWURF

Das Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Umstrukturierung).

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen (Bestand/Planung)**

| Sortimente <i>(gemäß Erfurter Sortimentsliste)</i>                                                                           | VKF<br>(Bestand)/<br>Planung in %* | VKF<br><u>Bestand</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF<br><u>Planung</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF<br><u>Veränderung</u><br>in m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                                                                                    |                                    |                                            |                                            |                                                |
| Nahrungs- und Genussmittel, Getränke                                                                                         | (26) / 20                          | 6.219                                      | max. 6.329                                 | + max. 110                                     |
| Drogeriewaren und Apothekenwaren                                                                                             | (4) / 3                            | 992                                        | 992                                        | -                                              |
| Schnittblumen                                                                                                                | (< 1) / < 1                        | 118                                        | 118                                        | -                                              |
| Zeitung/Zeitschriften                                                                                                        | (< 1) / < 1                        | 80                                         | 80                                         | -                                              |
| <b>zentrenrelevante Sortimente</b>                                                                                           |                                    |                                            |                                            |                                                |
| <b>Bekleidung</b>                                                                                                            | (37) / 40                          | 8.691                                      | max. 12.541                                | + max. 3.850                                   |
| <b>Schuhe/Lederwaren</b>                                                                                                     | (6) / 6                            | 1.354                                      | max. 1.574                                 | + max. 220                                     |
| <b>GPK/Hausrat/Geschenkartikel</b>                                                                                           | (< 1) / 3                          | 114                                        | max. 1.064                                 | + max. 950                                     |
| Spielwaren                                                                                                                   | (2) / 1                            | 441                                        | 441                                        | -                                              |
| Uhren/Schmuck                                                                                                                | (2) / 1                            | 380                                        | 380                                        | -                                              |
| Sportartikel/-kleingeräte (inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe)                                                            | (3) / 2                            | 614                                        | 614                                        | -                                              |
| Fahrräder und technisches Zubehör                                                                                            | (1) / 1                            | 315                                        | 315                                        | -                                              |
| Elektronik und Multimedia                                                                                                    | (13) / 10                          | 3.002                                      | 3.002                                      | -                                              |
| Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör                                                                                     | (< 1) / < 1                        | 18                                         | 18                                         | -                                              |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren                                                                                            | (3) / 3                            | 800                                        | 800                                        | -                                              |
| Medizinische und orthopädische Artikel                                                                                       | (1) / 1                            | 240                                        | 240                                        | -                                              |
| <b>HBT/Heimtextilien</b>                                                                                                     | (-) / 1                            | -                                          | max. 270                                   | + max. 270                                     |
| <b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>                                                                                     |                                    |                                            |                                            |                                                |
| weitere nicht zentrenrelevante Sortimente (z. Bsp. baumarktspezifisches Sortiment, <b>Zooartikel, Möbel, Erotikartikel</b> ) | (< 1) / 10                         | 122                                        | max. 3.072                                 | + max. 2.950                                   |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                | <b>100</b>                         | <b>23.500</b>                              | <b>max. 31.000</b>                         | <b>+ max. 7.500</b>                            |

Quelle: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers; \* Werte gerundet.

Das Erweiterungsvorhaben weist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 31.000 m<sup>2</sup> (+ max. 7.500 m<sup>2</sup> GVKF) auf. Die Verkaufsflächenerweiterungen umfassen insbesondere die Sortimente Bekleidung, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, Schuhe/Lederwaren, Zooartikel und Möbel.

Das Sortiment **Möbel** ist im gesamten Einzugsgebiet als nicht zentrenrelevant eingestuft (s. Kapitel 2 und 4.2). Ergänzend handelt es sich um eine Verkaufsflächendimensionierung, von welcher keine strukturprägende Wirkung ausgeht. Gleiches gilt für das Sortiment **Ero-tikartikel**. Diese Sortimente werden im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet, da keine Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie für die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind (nicht zentrenrelevant; relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung).

Das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** erfährt eine marginale Verkaufsflächenerweiterung um 110 m<sup>2</sup> VKF. In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch angesichts des geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.2) keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Demnach werden folgende Sortimente in der Analyse tiefergehend bewertet:

- Bekleidung: + 3.850 m<sup>2</sup> VKF;
- Schuhe/Lederwaren: + 220 m<sup>2</sup> VKF;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: + 950 m<sup>2</sup> VKF;
- HBT/Heimtextilien: 270 m<sup>2</sup> VKF;
- Zooartikel: + 2.000 m<sup>2</sup> VKF.

Bei dem Sortiment **Zooartikel** handelt es sich zwar auch um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment gemäß Erfurter Sortimentsliste, jedoch ist dieses Sortiment in einigen Kommunen des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.2) als nahversorgungsrelevant eingestuft (Gotha, Mühlhausen). Ergänzend ist anzumerken, dass bei der projektierten Verkaufsflächendimensionierung von einer gewissen Strahlkraft im Sortiment Zooartikel auszugehen ist.

Bei den vorstehend aufgeführten Werten handelt es sich um Maximalwerte (insb. angesichts der Prüfung der Maximalwerte für die Fachmärkte sowie des Flexibilisierungsspielraumes) im Zuge der angestrebten Erweiterung. In diesem Zusammenhang handelt es sich um eine Worst Case-Betrachtung.

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Erweiterungsvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Erweiterungsvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

### 4.1 Makrostandort

*„Erfurt ist als Landeshauptstadt bedeutendster Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt in Thüringen. Erfurt verzeichnet außerdem eine Konzentration von Wissenschafts- und Forschungsschwerpunkten. Dazu ist diese mit [212.988<sup>13</sup>] Einwohnern die größte Stadt im Freistaat und aus landesplanerischer Sicht als Oberzentrum einzustufen. Erfurt fungiert in solitärer Lage ohne entsprechende Konkurrenz in der näheren Umgebung. Nächstgelegenes Oberzentrum ist in ca. 40 km Entfernung die Stadt Jena mit rund 110.000 Einwohnern. In den letzten Jahren ist in Erfurt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Seit 2008 ist die Einwohnerzahl um rund 6 % gestiegen.*

*Als Oberzentrum wird der Landeshauptstadt Erfurt eine Versorgungsfunktion mit landesweiter Bedeutung zugewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die zwei Mittelzentren Weimar und Gotha. Im Allgemeinen ist Thüringen, mit Ausnahme der drei Oberzentren Erfurt, Jena und Gera ein sehr homogen besiedeltes Land der Klein- und Mittelstädte.*

*Eine überregionale Anbindung an das Straßennetz wird über folgende Bundesautobahnen gewährleistet: In Richtung Norden und Süden die A 71 (nach Sangerhausen und Schweinfurt), in Richtung Osten und Westen die A 4 von Görlitz bis Aachen.“*

(vgl. Junker & Kruse 2017, S. 26).

*Zudem verfügt die Landeshauptstadt über eine gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen Fern- und Regionalverkehrs. Mit der [...] Hochgeschwindigkeitsstrecke (Frankfurt-München-Erfurt-Dresden-Berlin) [...] ist der Erfurter Hauptbahnhof eine vollwertige Station im europäischen Hochgeschwindigkeitsnetz. Der Hauptbahnhof Erfurt ist Start- und Zielbahnhof für den regionalen Nahverkehr. Die Landeshauptstadt Thüringen ist außerdem in das transeuropäische Verkehrsnetz (TEN-V) eingebunden. Dies umfasst zum einen schnelle Verbindungen für den grenzüberschreitenden innereuropäischen Verkehr als auch die Verbindung der Metropolregionen.*

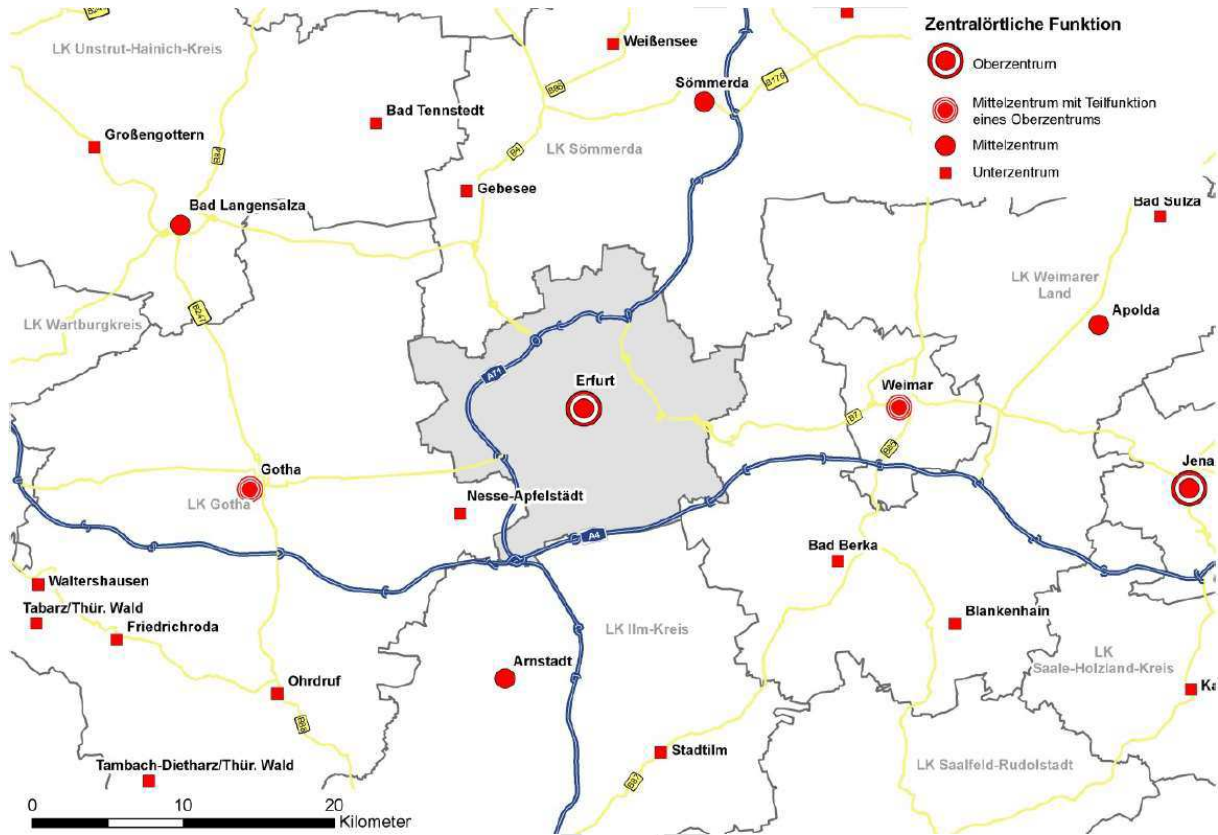
*Außerdem ist Erfurt eng in das Fernbusnetz eingebunden und besitzt ein hervorragendes durch Buslinien und Stadtbahn getragenes ÖPNV-Netz.“*

(vgl. Junker & Kruse 2017, S. 28).

---

<sup>13</sup> Vgl. TLS 2018 (Stand: 31.12.2017).

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Erfurt sowie zentralörtliche Funktion



Quelle: Junker & Kruse 2017, S. 26.

Die Einwohnerzahl zum 31.12.2017 beträgt für die Stadt Erfurt 212.988. Im Folgenden werden die Einwohner nach Stadtteilen aufgeführt.

Tabelle 2: Bevölkerung in Erfurt nach Stadtteilen

| Name Stadtteil                               | Einwohner      | Bevölkerungsanteil in %* |
|----------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Altstadt                                     | 19.326         | 9,1                      |
| Andreasvorstadt                              | 16.931         | 7,9                      |
| Krämpfervorstadt                             | 16.481         | 7,7                      |
| Daberstedt                                   | 13.783         | 6,5                      |
| Brühlervorstadt                              | 13.632         | 6,4                      |
| Löbdevorstadt                                | 12.457         | 5,8                      |
| Ilversgehofen                                | 12.149         | 5,7                      |
| Melchendorf                                  | 10.499         | 4,9                      |
| Herrenberg                                   | 7.977          | 3,7                      |
| Moskauer Platz                               | 7.742          | 3,6                      |
| Johannesvorstadt                             | 7.070          | 3,3                      |
| Rieth                                        | 6.317          | 3,0                      |
| Berliner Platz                               | 6.073          | 2,9                      |
| Roter Berg                                   | 6.068          | 2,8                      |
| Wiesenhügel                                  | 5.420          | 2,5                      |
| Johannesplatz                                | 5.313          | 2,5                      |
| 37 weitere Stadtteile<br>(< 5.000 Einwohner) | 45.750         | 21,7                     |
| <b>Erfurt gesamt</b>                         | <b>212.988</b> | <b>100</b>               |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Erfurt 2018 und TLS 2018, Stand 31.12.2017. \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Erfurt wird eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl um rd. 1,8 % bis Ende 2021 prognostiziert.

Für das gesamte Einzugsgebiet (s. nachfolgendes Kapitel) wird im (gewichteten) Durchschnitt insgesamt eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,5 % bis Ende 2021 prognostiziert. Dieser in Summe relativ geringe Einwohnerrückgang begründet sich insbesondere angesichts der positiven Bevölkerungsprognose für Erfurt (rd. 44 % der Einwohner des gesamten Einzugsgebiets). Für den ländlichen Raum wird analog zum bundesdeutschen Trend eine negative Bevölkerungsprognose prognostiziert (vgl. TLS 2015).

## 4.2 Ableitung des Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraums

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und indirekte Umfeld

einzuordnen. Nachfolgend wird das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens (= Untersuchungsraum) abgeleitet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an der dargestellten Grenze. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen<sup>14</sup>. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Für die Ableitung des Einzugsgebiets werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren. Eine wesentliche Basis ist der Rückgriff auf primärstatistisches Datenmaterial des Betreibers zur Kundenherkunft (s.u.)

## Herleitung des Einzugsgebietes

Als gewichtige Grundlage für die Abgrenzung des Einzugsbereiches wurden zwei Kundenherkunftsanalysen des Auftraggebers aus den Jahren 2016 und 2017 (jeweils im November) analysiert und miteinander verglichen:

- Die Kundenherkunftsanalyse ist als hinreichend zur Bewertung des Einzugsgebietes einzuordnen, da die Erfassung jeweils im November (2016/2017) stattfand. Somit wurde insbesondere auch das Vor-Weihnachtsgeschäft (inkl. „Black-Friday“) berücksichtigt. In diesem Zusammenhang bildet die Kundenherkunftserhebung grundsätzlich die maximale Ausdehnung des Einzugsgebietes ab. Je Befragungszeitraum wurden deutlich über 1.000 Personen befragt.
- Auf Basis der seitens des Betreibers zur Verfügung gestellten Kundenherkunftsanalysen (Kundenbefragung) wurden Herkunfts-Isochronen (Fahrzeiten: Zone I: 5 Minuten, Zone II: 15 Minuten, Zone III: 30 Minuten) berücksichtigt.
- Zone I und Zone II umfassen dabei zusammen rd. 68 % (2016) bzw. rd. 67 % (2017) der Kunden. Aus Zone III ist bereits eine deutlich geringere Kundenherkunft von rd. 13 % (2016) bzw. rd. 15 % (2017) festzustellen.
- In einer weiteren Isochrone von 30 - 45 Minuten Fahrzeit ist eine Kundenherkunft von rd. 9 % (2016) bzw. rd. 8 % (2017) festzustellen. Diese Bereiche umfassen insbesondere die Kommunen Mühlhausen, Sondershausen und Weimar.

---

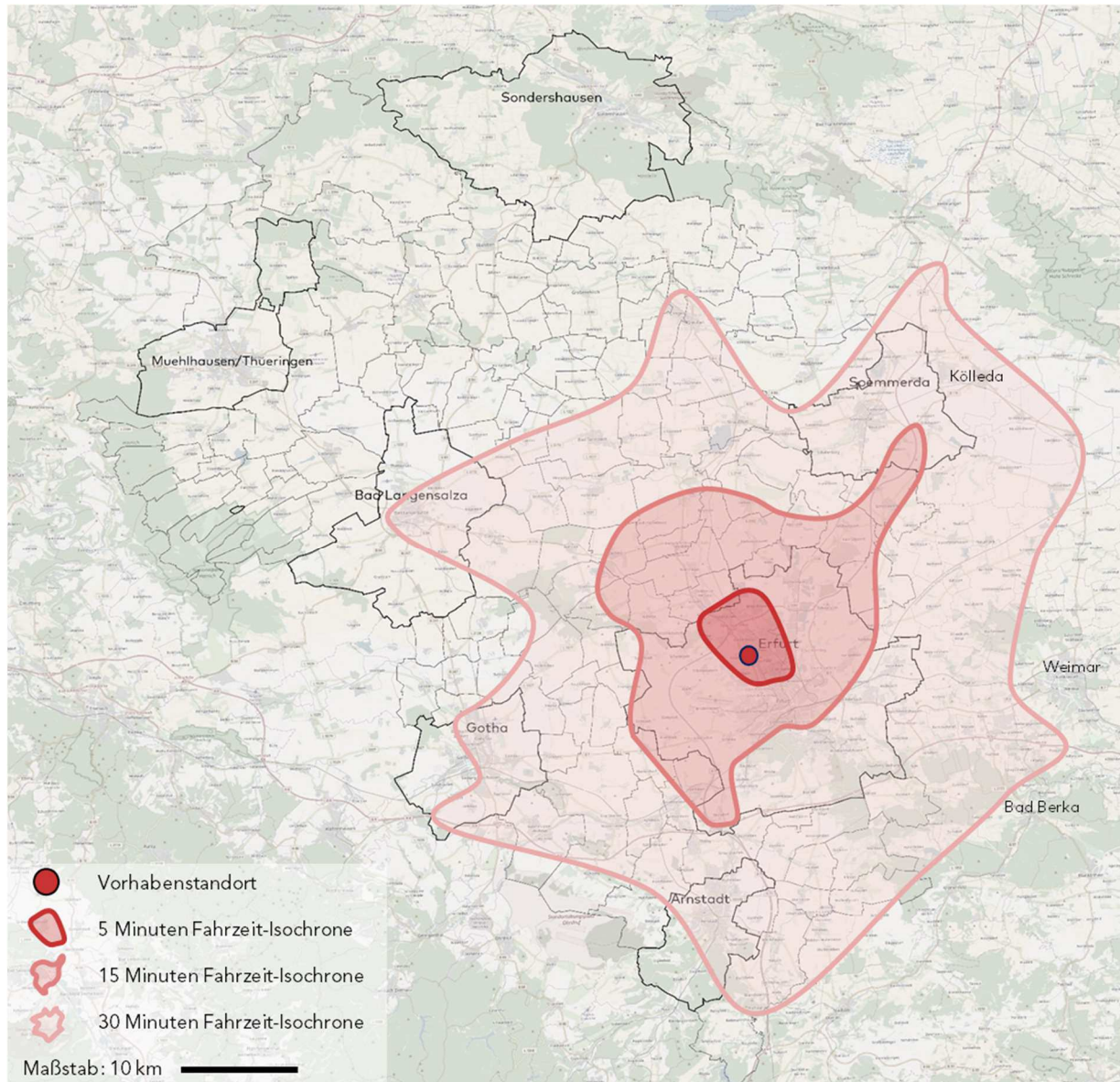
<sup>14</sup> Dies wird auch durch die primärstatistischen Daten zum Einzugsbereich belegt, s.u..



- Über diese Bereiche hinaus wurde eine Kundenherkunft von rd. 10 % (2016/2017) ermittelt. Dabei handelt es sich um Zufallskunden von deutlich außerhalb der vorgeannten Fahrzeit-Isochronen. Dieser Anteil ist als Streukunden zu bewerten.

Die folgende Abbildung zeigt die drei Fahrzeit-Isochronen der wesentlichen Kundenherkunft (rd. 81 % (2016) bzw. rd. 82 % (2017) der Kunden) auf.

**Abbildung 3: Fahrzeitisochronen um den Vorhabenstandort**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Kundenherkunftserhebung des Betreibers (November 2016/2017); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Ableitung des Einzugsgebietes auf Basis der Kundenherkunftsbefragung und der weiteren nachfolgend dargestellten Attribute

- Angesichts der lediglich für die jeweiligen Isochronen vorliegenden Kundenherkunftsdaten, wurde auf Basis der Wettbewerbssituation eine entsprechende Feinjustierung des Einzugsgebietes vorgenommen.
- Die südlichen, westlichen und nördlichen Bereiche sind zum Teil sehr ländlich geprägt, wodurch dort ein weitmaschigeres Angebotsnetz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. lediglich ein z.T. rudimentäres Angebot vorhanden ist.
- Über die Bundesautobahn A71 (und in der Folge A4) sowie insbesondere die Bundesstraße 4 und 176 besteht eine sehr gute Anbindung in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung. Hier werden insbesondere Gotha, Arnstadt, Bad Langensalza, Sömmerda und in der Folge Mühlhausen und Sondershausen an den Vorhabenstandort angebunden.
- Angesichts der Lage des Erweiterungsvorhabens im nordwestlichen Stadtgebiet (s. Kapitel 3.1) besteht insbesondere eine gute Anbindung an die vorstehend genannten Kommunen. In östlicher Richtung bestehen mit der Altstadt Erfurt (insb. auch Anger 1) sowie dem T.E.C. nennenswerte Angebotsstrukturen, welche eine Ausdehnung des Einzugsgebietes in diese Richtung signifikant limitieren. Dies gilt in der Folge insbesondere auch angesichts des Angebots in der Stadt Weimar (u. a. Atrium und Schillerstraße).
- Im Sortiment **Bekleidung** ist mit der höchsten Intensität sowie der größten Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen. Dieses Sortiment stellt in Einkaufszentren ein wesentliches Kernangebot dar (s. auch Kapitel 3.2).

Ergänzend zur Kundenherkunftsbefragung sowie zur Angebots- und Nachfragesituation haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft des Erweiterungsvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Einzugsgebiet;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Im Sinne der Bewertung und Einschätzung der Versorgungsfunktion erfolgt eine Abgrenzung der jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes auf Basis von Kommunalgrenzen.

Auf Basis der vorstehenden Analysen und Aspekte erfolgt die nachstehend dargestellte Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Thüringen-Park in 3 Zonen.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Thüringen-Parks



Quelle: Eigene Darstellung/Berechnung auf Basis der Kundenherkunftserhebung des Betreibers (November 2016/2017); zentrale Versorgungsbereiche: REHK Mittelthüringen 2015 sowie kommunale Einzelhandelskonzepte; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Einzugsgebiet der **Zone I** umfasst insbesondere das nördliche und westliche Erfurter Stadtgebiet. Ergänzend umfasst die Zone I die insbesondere über die B4 gut erreichbaren angrenzenden Gemeinden (u. a. Elxleben, Walschleben, Andisleben, Gebesee). In südlicher Richtung wird das Einzugsgebiet der Zone I durch die umfassenden Angebotsstrukturen in der Altstadt Erfurt begrenzt. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das Einzugsgebiet der **Zone II** umfasst darüber hinaus die Gesamtstadt Erfurt sowie insbesondere die entlang der A71 verorteten Kommunen. Das Einzugsgebiet wird angesichts von Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Angebotsstrukturen im Süden (Arnstadt) und im Norden (Sömmerda) begrenzt. In westlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet der Zone II die Stadt Gotha und Bad Langensalza. Insbesondere die umfassenden Angebotsstrukturen in



Gotha limitieren die weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes. In nördlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet der Zone II angesichts der Anbindung über die B4 die Gemeinde Straußfurt. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts der Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit einer im Vergleich zur Zone I geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Das Einzugsgebiet der **Zone III** umfasst insbesondere die weiter nördlich verorteten Kommunen einschließlich der Mittelzentren Sondershausen und Mühlhausen. In dieser Zone ist mit einer geringen Marktdurchdringung zu rechnen. Dies begründet sich insbesondere angesichts der deutlich reduzierten Kundenherkunft aus dieser Zone (Daten der Kundenbefragungen). Eine weitere Ausdehnung in nördlicher und auch südlicher Richtung ist insbesondere angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In westlicher und östlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung angesichts der Angebotsstandorte Gotha bzw. Erfurt (hier: Altstadt und T.E.C.) sowie im weiteren Weimar nicht gegeben.

Eine im Zuge der geplanten Erweiterung des Thüringen-Parks größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt sich um einen bereits bekannten und etablierten Einkaufsstandort.
- Der Thüringen-Park erreicht bereits ein relativ weiträumiges Einzugsgebiet, welches durch weitere attraktive bestehende Angebotsstandorte limitiert wird (Gotha, Altstadt Erfurt, T.E.C. und außerhalb des Einzugsgebietes: Weimar).
- Es sind nennenswerte Raum-Zeit-Distanzen festzustellen (teilweise deutlich über 30 Minuten Fahrzeit).

Insgesamt ist somit eine höhere Marktdurchdringung in den Zonen – nicht aber eine Ausweitung des Einzugsgebietes – zu erwarten.

## **Ergänzende Anmerkungen zur Berücksichtigung von Bestandsstrukturen**

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden in Kapitel 6 bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter in den Kommunen sowie der Bestandsstrukturen der ausgewählten zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) im Einzugsgebiet betrachtet. Hierbei sind nur die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche zu beachten, die aufgrund ihrer tatsächlichen oder planerisch angestrebten Funktion im Wettbewerb zu dem Erweiterungsvorhaben stehen. Keine Beachtung finden bspw. Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Erweiterungsvorhabens aufweisen und auch aus planerischer Sicht i.d.R. keine wesentliche Versorgungsfunktion im aperiodischen Bereich übernehmen sollen. Beachtet werden darüber hinaus auch die Bestandsstrukturen in den vergleichbaren Einkaufszentren oder

Fachmarktzentren im Einzugsgebiet (z. Bsp. T.E.C. in Erfurt, Einkaufspark Offenhain in Sömmerda, Ilmkreis Center in Arnstadt).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie des Angebotsschwerpunktes des Thüringen-Parks zu einer leicht über das Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Der Streuumsatz wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Dies ist als defensive Annahme im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zu bewerten, da angesichts der Kundenbefragung mehr als 10 % der Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets stammen. Ergänzend ist anzumerken, dass Kunden mit längeren Anreiseweg i. d. R. einen höheren Durchschnittseinkauf aufweisen.

Der Untersuchungsraum entspricht im vorliegenden Gutachten dem prognostizierten Einzugsbereich. Dies begründet sich angesichts der Kundenbefragungen im Vor-Weihnachtsgeschäft (inkl. „Black-Friday“), wodurch eine eher überdurchschnittliche Ausdehnung des Einzugsbereiches erreicht wird. Ergänzend ist anzumerken, dass die Umsatzumverteilungen in den Randbereichen des Einzugsgebietes deutlich abnehmen (s. Kapitel 6.3). Eine darüberhinausgehende Streuung der Umsatzumverteilungen ist demnach nicht valide darstellbar.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit der Stadt Erfurt folgende Marktveränderungen im Einzugsgebiet bekannt:

- Ansiedlung Bau- und Gartenfachmarkt in Erfurt-Linderbach (max. 680 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente, hier relevant: Anteil GPK/Hausrat/Geschenkartikel).
- Erweiterung Höffner in Erfurt-Waltersleben (max. 3.050 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente, hier relevant: Anteil GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien).
- Ansiedlung Decathlon im T.E.C. (Erfurt) (VKF: vgl. Dr. Jansen 2016).
- Ansiedlung SB-Möbel-Boss in Mühlhausen (hier relevant: GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien).
- Ansiedlung Sonderpostenmarkt Action in Gotha.
- Erweiterung/Umbau Woolworth in Sömmerda.
- Schließung Charles Vögele in Gotha (hier relevant: Bekleidung).

Diese Entwicklungen werden in der vorliegenden Analyse als **Bestand** berücksichtigt. Die Umsätze der Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Für die Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet wurde für die Stadt Erfurt auf Bestandsdaten (Stand: 2016) und für die umliegenden Kommunen auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen (s. Kapitel 2).

## relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien und Zooartikel im Einzugsgebiet ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

### Bekleidung und Schuhe/Lederwaren (Erfurt: zentrenrelevant)

**Tabelle 3: Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)**

| Lagedetail                                         | Bekleidung            |                      | Schuhe/Lederwaren     |                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                    | VKF in m <sup>2</sup> | Umsätze in Mio. Euro | VKF in m <sup>2</sup> | Umsätze in Mio. Euro |
| <b>Erfurt</b>                                      |                       |                      |                       |                      |
| HZ Altstadt                                        | 40.100                | 125,0                | 9.700                 | 30,3                 |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | 400                   | 1,1                  | < 100                 | 0,1                  |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | <i>&lt; 100</i>       | <i>&lt; 0,1</i>      | <i>&lt; 100</i>       | <i>&lt; 0,1</i>      |
| SO EKZ T.E.C.                                      | 5.200                 | 14,7                 | 1.200                 | 2,9                  |
| SO Thüringen-Park*                                 | 8.700                 | 27,9                 | 1.400                 | 4,0                  |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 5.800                 | 12,2                 | 1.900                 | 4,5                  |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>60.200</b>         | <b>181,0</b>         | <b>14.200</b>         | <b>41,7</b>          |
| <b>Sömmerda</b>                                    |                       |                      |                       |                      |
| IZ Sömmerda                                        | 2.100                 | 4,4                  | 400                   | 0,8                  |
| Einkaufspark Offenhain                             | 2.300                 | 4,8                  | 900                   | 2,2                  |
| <b>Arnstadt</b>                                    |                       |                      |                       |                      |
| IZ Arnstadt                                        | 1.800                 | 2,9                  | 900                   | 1,7                  |
| Ilmkreis Center                                    | 2.300                 | 4,2                  | 600                   | 1,4                  |
| sonstige Lagen                                     | 600                   | 1,1                  | 600                   | 1,3                  |

Fortsetzung Tabelle 3

| Nesse-Apfelstädt                        |                |              |               |             |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|---------------|-------------|
| IZ Nesse-Apfelstädt                     | 200            | 0,2          | **            | **          |
| Gotha                                   |                |              |               |             |
| IZ Gotha                                | 12.700         | 32,6         | 2.400         | 5,6         |
| sonstige Lagen                          | 4.000          | 6,5          | 1.500         | 3,3         |
| Mühlhausen                              |                |              |               |             |
| IZ Mühlhausen                           | 6.900          | 14,4         | 2.200         | 4,0         |
| sonstige Lagen                          | 1.600          | 2,7          | 1.400         | 2,5         |
| Bad Langensalza                         |                |              |               |             |
| IZ Bad Langensalza                      | 1.800          | 3,5          | 800           | 1,5         |
| sonstige Lagen                          | 800            | 1,3          | < 100         | < 0,1       |
| Sondershausen                           |                |              |               |             |
| IZ Sondershausen                        | 1.500          | 3,5          | 600           | 1,1         |
| sonstige Lagen                          | 1.100          | 2,3          | 900           | 1,6         |
| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet |                |              |               |             |
| OZ Gebesee                              | 100            | 0,2          | **            | **          |
| OZ Strausfurt                           | < 100          | < 0,1        | **            | **          |
| Elxleben<br>(sonstige Lagen)            | < 100          | < 0,1        | **            | **          |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)             | < 500          | < 1,0        | **            | **          |
| <b>Gesamt***</b>                        | <b>100.600</b> | <b>266,2</b> | <b>27.300</b> | <b>68,7</b> |

Quelle: Verkaufsfläche: Erfurt: Junker & Kruse (Datenstand: 2016), Umland: Einzelhandelsbestands-erhebung Stadt + Handel (Datenstand: April und Oktober 2018); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. bestehender Thüringen-Park; \*\* keine nennenswerten Angebotsstrukturen; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren sind insbesondere in der Altstadt Erfurt, Thüringen-Park und im T.E.C. festzustellen, wenngleich die Altstadt eindeutig das umfassendste Angebot offeriert. Außerhalb der Stadt Erfurt sind gewisse Angebotsschwerpunkte insbesondere in den Mittelzentren (Gotha, Arnshausen, Mühlhausen, Sömmerda, Sondershausen, Bad Langensalza) festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass v. a. das IZ Gotha eine mit dem Erweiterungsvorhaben vergleichbare Verkaufsflächendimensionierung aufweist.



## GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien (Erfurt: zentrenrelevant)

Tabelle 4: Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)

| Lagedetail                                         | GPK/Hausrat/Geschenkartikel |                      | HBT/Heimtextilien     |                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                    | VKF in m <sup>2</sup>       | Umsätze in Mio. Euro | VKF in m <sup>2</sup> | Umsätze in Mio. Euro |
| <b>Erfurt</b>                                      |                             |                      |                       |                      |
| HZ Altstadt                                        | 3.700                       | 9,4                  | 1.100                 | 2,5                  |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | 400                         | 0,9                  | < 100                 | < 0,1                |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | <i>max. 100</i>             | <i>max. 0,3</i>      | <i>&lt; 100</i>       | <i>&lt; 0,1</i>      |
| SO EKZ T.E.C.                                      | 300                         | 0,7                  | 100                   | 0,2                  |
| SO Thüringen-Park*                                 | 100                         | 0,4                  | **                    | **                   |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 9.700                       | 20,4                 | 4.300                 | 9,5                  |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>14.500</b>               | <b>32,7</b>          | <b>5.500</b>          | <b>12,2</b>          |
| <b>Sömmerda</b>                                    |                             |                      |                       |                      |
| IZ Sömmerda                                        | 300                         | 0,4                  | 100                   | 0,2                  |
| Einkaufspark Offenhain                             | 1.100                       | 1,7                  | 1.300                 | 1,5                  |
| <b>Arnstadt</b>                                    |                             |                      |                       |                      |
| IZ Arnstadt                                        | 700                         | 0,7                  | 200                   | 0,3                  |
| Ilmkreis Center                                    | 200                         | 0,2                  | 100                   | 0,2                  |
| sonstige Lagen                                     | 1.300                       | 1,2                  | 300                   | 0,5                  |
| <b>Nesse-Apfelstädt</b>                            |                             |                      |                       |                      |
| IZ Nesse-Apfelstädt                                | **                          | **                   | **                    | **                   |
| <b>Gotha</b>                                       |                             |                      |                       |                      |
| IZ Gotha                                           | 1.500                       | 2,2                  | 100                   | 0,2                  |
| sonstige Lagen                                     | 2.100                       | 2,6                  | 1.000                 | 1,6                  |
| <b>Mühlhausen</b>                                  |                             |                      |                       |                      |
| IZ Mühlhausen                                      | 600                         | 0,6                  | 300                   | 0,5                  |
| sonstige Lagen                                     | 800                         | 1,0                  | 600                   | 0,9                  |
| <b>Bad Langensalza</b>                             |                             |                      |                       |                      |
| IZ Bad Langensalza                                 | 200                         | 0,2                  | 100                   | 0,1                  |
| sonstige Lagen                                     | 500                         | 0,6                  | 200                   | 0,3                  |

Fortsetzung Tabelle 4

| Sondershausen                           |               |             |               |             |
|-----------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| IZ Sondershausen                        | 400           | 0,4         | 100           | 0,2         |
| sonstige Lagen                          | 800           | 0,9         | 900           | 1,5         |
| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet |               |             |               |             |
| OZ Gebesee                              | < 100         | < 0,1       | < 100         | < 0,1       |
| OZ Strausfurt                           | 100           | 0,1         | < 100         | < 0,1       |
| Elxleben<br>(sonstige Lagen)            | 1.300         | 2,9         | 1.300         | 2,7         |
| Herbsleben<br>(sonstige Lagen)          | 300           | 0,3         | < 100         | < 0,1       |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)             | < 100         | < 0,1       | < 100         | < 0,1       |
| <b>Gesamt***</b>                        | <b>26.500</b> | <b>48,6</b> | <b>12.400</b> | <b>23,1</b> |

Quelle: Verkaufsfläche: Erfurt: Junker & Kruse (Datenstand: 2016), Umland: Einzelhandelsbestands-erhebung Stadt + Handel (Datenstand: April und Oktober 2018); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. bestehender Thüringen-Park; \*\* keine nennenswerten Angebotsstrukturen; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie HBT/Heimtextilien sind insbesondere in der Altstadt Erfurt festzustellen. Dies ist u. a. auf verschiedene Fachanbieter (z. Bsp. Xenos, WMF) oder ein umfassendes Sortiment in Karstadt zurückzuführen. Weitere nennenswerte Angebote sind in den Möbelmärkten festzustellen (sonstige Lagen Erfurt: z. Bsp. Höffner, IKEA, Roller, Sconto), Elxleben (Finke), Gotha (Roller) und Sömmerda (Roller).

## Zooartikel (Erfurt: nicht zentrenrelevant)

Tabelle 5: Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Zooartikel, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)

| Lagedetail                            | Zooartikel      |                      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                       | VKF in m²       | Umsätze in Mio. Euro |
| <b>Erfurt</b>                         |                 |                      |
| HZ Altstadt                           | < 100           | < 0,1                |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee   | < 100           | < 0,1                |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>               | <i>&lt; 100</i> | <i>&lt; 0,1</i>      |
| SO EKZ Gothaer Straße                 | 100             | 0,4                  |
| SO EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)  | < 100           | 0,3                  |
| SO EKZ T.E.C.                         | 100             | 0,5                  |
| SO Globus I                           | 200             | 0,9                  |
| SO Weimarische Straße (Globus II)     | 200             | 0,7                  |
| SO Kranichfelder Straße (Kaufland II) | 100             | 0,4                  |
| SO Thüringen-Park*                    | < 100           | 0,3                  |
| SO Augsburgs Straße                   | 500             | 1,2                  |
| SO An der Lache                       | 1.000           | 2,2                  |
| sonstige Lagen                        | 1.700           | 3,5                  |
| <b>Erfurt gesamt***</b>               | <b>5.700</b>    | <b>13,5</b>          |
| <b>Sömmerda</b>                       |                 |                      |
| IZ Sömmerda                           | < 100           | 0,2                  |
| Einkaufspark Offenhain                | 700             | 1,5                  |
| sonstige Lagen                        | 200             | 0,3                  |
| <b>Arnstadt</b>                       |                 |                      |
| IZ Arnstadt                           | **              | **                   |
| Ilmkreis Center                       | 500             | 0,7                  |
| sonstige Lagen                        | 1.000           | 1,4                  |
| <b>Nesse-Apfelstädt</b>               |                 |                      |
| IZ Nesse-Apfelstädt                   | **              | **                   |

Fortsetzung Tabelle 5

| Gotha                                   |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| IZ Gotha                                | 200             | 0,6             |
| <i>je NVZ in Gotha</i>                  | <i>&lt; 100</i> | <i>&lt; 0,1</i> |
| SO Gewerbegebiet Süd                    | 1.300           | 2,6             |
| Mühlhausen                              |                 |                 |
| IZ Mühlhausen                           | 100             | 0,2             |
| <i>je NVZ in Mühlhausen</i>             | <i>&lt; 200</i> | <i>&lt; 0,3</i> |
| sonstige Lagen                          | 900             | 1,9             |
| Bad Langensalza                         |                 |                 |
| IZ Bad Langensalza                      | < 100           | < 0,1           |
| sonstige Lagen                          | 200             | 0,4             |
| Sondershausen                           |                 |                 |
| IZ Sondershausen                        | < 100           | 0,2             |
| sonstige Lagen                          | 600             | 1,4             |
| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet |                 |                 |
| OZ Tonna                                | < 100           | < 0,1           |
| OZ Goldbach                             | < 100           | < 0,1           |
| OZ Straußfurt                           | < 100           | 0,2             |
| Greußen (sonstige Lagen)                | 500             | 0,8             |
| Warza (sonstige Lagen)                  | 400             | 0,6             |
| <b>Gesamt***</b>                        | <b>12.600</b>   | <b>27,7</b>     |

Quelle: Verkaufsfläche: Erfurt: Junker & Kruse (Datenstand: 2016), Umland: Einzelhandelsbestands-erhebung Stadt + Handel (Datenstand: April und Oktober 2018); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. bestehender Thüringen-Park; \*\* keine nennenswerten Angebotsstrukturen; \*\*\* Diffe-renzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Zooartikel sind insbesondere in den Sonderstand-ort und sonstigen Lagen festzustellen (insb. Zoofachmärkte und Zooabteilungen in Baumärkten).

#### 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Einzugsgebiet lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das Einzugsgebiet weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und leicht über dem Thüringer Durchschnitt (rd. 91). Die Stadt Erfurt weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 94 auf.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergeben sich folgende vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale für das Einzugsgebiet (bezogen auf 2017):

- Bekleidung: rd. 232,6 Mio. Euro/Jahr;
- Schuhe/Lederwaren: rd. 63,2 Mio. Euro/Jahr;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: rd. 30,0 Mio. Euro/Jahr;
- HBT/Heimtextilien: rd. 25,9 Mio. Euro/Jahr;
- Zooartikel: rd. 25,2 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien und Zooartikel in dem abgeleiteten Einzugsgebiet dar.

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren im Einzugsgebiet**

| Kommune                                        | Einwohner      | Kaufkraft in Mio. Euro* |                   |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
|                                                |                | Bekleidung              | Schuhe/Lederwaren |
| Erfurt                                         | 212.988        | 105,7                   | 28,7              |
| Gotha                                          | 45.589         | 21,2                    | 5,8               |
| Mühlhausen                                     | 33.127         | 14,9                    | 4,1               |
| Arnstadt                                       | 24.409         | 11,2                    | 3,1               |
| Sondershausen                                  | 21.786         | 10,4                    | 2,8               |
| Sömmerda                                       | 18.856         | 8,9                     | 2,4               |
| Bad Langensalza                                | 17.305         | 8,0                     | 2,2               |
| weitere Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften | 109.855        | 52,2                    | 14,2              |
| <b>Summe</b>                                   | <b>483.915</b> | <b>232,6</b>            | <b>63,2</b>       |

Quelle: Einwohnerzahlen des TLS - Bevölkerungsstand am 31.12.2017; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimenten GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien sowie Zooartikel im Einzugsgebiet**

| Kommune                                        | Einwohner      | Kaufkraft in Mio. Euro          |                   |             |
|------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------|-------------|
|                                                |                | GPK/Hausrat/<br>Geschenkartikel | HBT/Heimtextilien | Zooartikel  |
| Erfurt                                         | 212.988        | 13,7                            | 11,7              | 11,2        |
| Gotha                                          | 45.589         | 2,7                             | 2,4               | 2,3         |
| Mühlhausen                                     | 33.127         | 1,9                             | 1,7               | 1,7         |
| Arnstadt                                       | 24.409         | 1,4                             | 1,3               | 1,2         |
| Sondershausen                                  | 21.786         | 1,4                             | 1,2               | 1,1         |
| Sömmerda                                       | 18.856         | 1,2                             | 1,0               | 1,0         |
| Bad Langensalza                                | 17.305         | 1,0                             | 0,9               | 0,9         |
| weitere Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften | 109.855        | 6,7                             | 5,8               | 5,7         |
| <b>Summe*</b>                                  | <b>483.915</b> | <b>30,0</b>                     | <b>25,9</b>       | <b>25,2</b> |

Quelle: Einwohnerzahlen des TLS - Bevölkerungsstand am 31.12.2017; Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.



Die Zentralität<sup>15</sup> im **Sortiment Bekleidung** beträgt somit aktuell in Erfurt – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 171 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise teilweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 176.

Analog dazu beträgt die jeweilige sortimentsspezifische Zentralität der untersuchungsrelevanten Sortimente in Erfurt wie folgt:

- Schuhe/Lederwaren: 149 (146);
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: 246 (239)
- HBT/Heimtextilien: 110 (105)
- Zooartikel: 151 (126)<sup>16</sup>

Es sind somit aktuell teilweise nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Erfurter Umland festzustellen (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Zooartikel). Dies begründet sich insbesondere angesichts der weitreichenden Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Erfurt und der im Vergleich zu den umliegenden Kommunen sowie auch zu den weiteren Oberzentren Thüringens nennenswerten Angebotsattraktivität und Positionierung als Einkaufsstadt.

Die jeweilige sortimentsspezifische Zentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet ist dem zu Folge geringer als in der Stadt Erfurt, wenngleich in den jeweiligen Mittelzentren teilweise weitere attraktive Angebotsstandorte gegeben sind (insbesondere Gotha).

## **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis Ende 2021<sup>17</sup>;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien und Zooartikel;

---

<sup>15</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>16</sup> Die relativ hohe Differenz zwischen den beiden Zentralitätswerten begründet sich insbesondere aufgrund des üblichen Anteils des Sortiments Zooartikel in Lebensmittelmärkten.

<sup>17</sup> Eigene Berechnungen auf Basis TLS 2015 (1. regionale Bevölkerungsvorausberechnung).

- Entwicklung des Onlineanteils im jeweiligen Sortiment.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Einzugsgebiet mit einer geringen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2021 von insgesamt rd. 0,5 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den Sortimentsbereichen:

- Bekleidung: - rd. 3,8 %;
- Schuhe/Lederwaren: - rd. 3,8 %;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: - rd. 0,4 %;
- HBT/Heimtextilien: - rd. 0,4 %;
- Zooartikel: + rd. 4,1 %;

ableiten.

In Summe ergibt sich somit im Einzugsgebiet eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich:

- Bekleidung um - rd. 4,2 % bzw. rd. - 9,8 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich somit im Sortimentsbereich ein Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet i. H. v. rd. 222,8 Mio. Euro;
- Schuhe/Lederwaren um - rd. 4,2 % bzw. rd. - 2,7 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich somit im Sortimentsbereich ein Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet i. H. v. rd. 60,5 Mio. Euro;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel um - rd. 0,8 % bzw. rd. - 0,3 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich somit im Sortimentsbereich ein Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet i. H. v. rd. 29,8 Mio. Euro;
- HBT/Heimtextilien um - rd. 0,8 % bzw. rd. - 0,2 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich somit im Sortimentsbereich ein Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet i. H. v. rd. 25,7 Mio. Euro;
- Zooartikel um + rd. 3,6 % bzw. rd. + 0,9 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich somit im Sortimentsbereich ein Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet i. H. v. rd. 26,1 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Erweiterungsvorhabens Berücksichtigung.

## 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Erweiterungsvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Dargestellt werden nachfolgend jene ausgewählten zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- bzw. Nebenzentren), die sich in den Kommunen des Einzugsgebietes befinden (s. Kapitel 4.2). Die kleineren Ortszentren (Nesse-Apfelstädt, Gebesee, Weißensee, Tonna, Günthersleben-Wechmar, Goldbach) weisen kaum Bestandsstrukturen auf (insb. im Sinne der Vergleichbarkeit mit dem Erweiterungsvorhaben). Aus diesem Grund wird von der dezidierten Darstellung der jeweiligen ZVB abgesehen, da keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kapitel 6.3).

Im REHK Mittelthüringen sind keine Abgrenzungen für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ersichtlich. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune (Bad Langensalza, Sömmerda, Sondershausen, Straußfurt) bedarf.

Für die städtebaulichen Analysen der im Einzugsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune, das REHK Mittelthüringen 2015 und auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen.

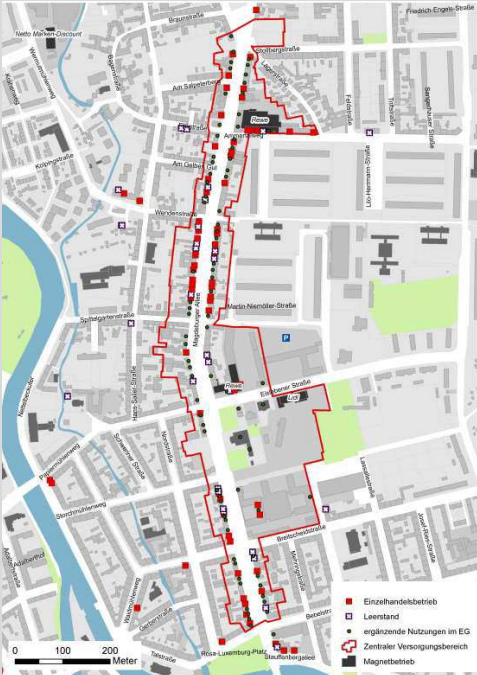
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Altstadt Erfurt

| Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Erfurt                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verortung                                                                      | Kernstadt Erfurt                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ausdehnung                                                                     | Der ZVB umfasst den Bereich innerhalb des Juri-Gagarin-Rings und erstreckt sich entlang des Angers sowie die Neuwerkstraße und Johannesstraße vom Karl-Marx-Platz im Westen bis zum Augustinerkloster im Norden. Der Kernbereich der Altstadt erweitert den ZVB bis zur Pergamentergasse im Norden und dem Domplatz im Westen. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch Anbieter aus allen Bedarfsstufen geprägt und weist ein umfassenden Angebotsmix auf. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Anbietern und kleinteiligem Fachangebot vor. Das Angebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.                 |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | u.a. Breuninger, Karstadt, Deichmann, Reno, Roland, Schuhhaus, Salamander, TKMaxx, Zara, H&M, C&A, Xenos, Depot                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der zentrale Versorgungsbereich ist überörtlich über die sternförmig auf den Ring stoßenden Hauptverkehrsachsen erreichbar.                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Hauptbahnhof Erfurt sowie über eine Vielzahl an Stadtbahn- und Bushaltestellen.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                                                          | Der ZVB ist im Wesentlichen durch mehrere Einzelhandelspole gekennzeichnet. Angebotsschwerpunkt bildet der Anger mit anschließendem Einkaufszentrum. Zwischen Domplatz und Krämerbrücke ist eine kleinteilige Struktur gegeben.                                                                                                |
| Versorgungsfunktion                                                            | Regionale Versorgungsfunktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Erfurt 2017 (Junker &amp; Kruse 2017), S.83</p>                                                                                                                                                                            |

Quelle: EHK Erfurt 2017 (Junker & Kruse 2017), S.83 - 86.

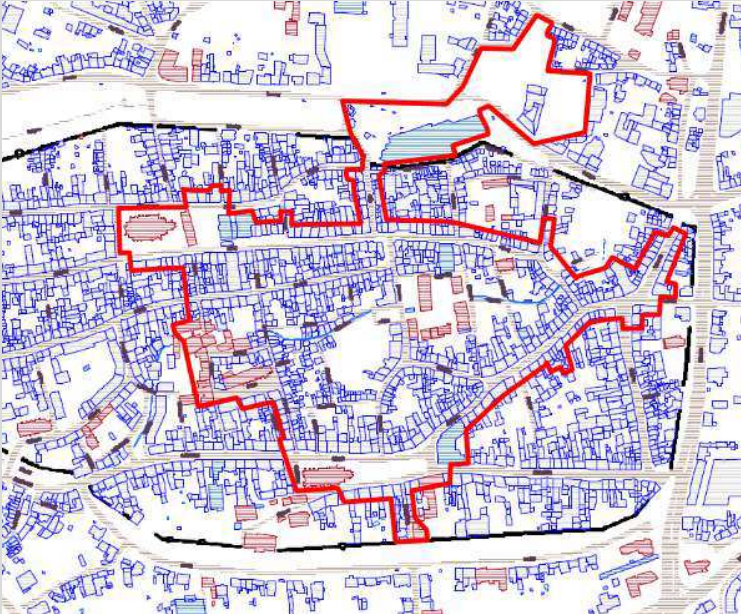
Tabelle 9: Steckbrief ZVB NZ Magdeburger Allee, Ilversgehofen (Erfurt)

| Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Magdeburger Allee, Ilversgehofen     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verortung                                                                      | Stadtteil Ilversgehofen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ausdehnung                                                                     | Das Nebenzentrum Ilversgehofen erstreckt sich entlang der Magdeburger Allee vom Ilversgehofener Platz im Norden bis zur Einmündung der Bebelstraße/Talstraße im Süden.                                                                                                                                                                              |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt eine Angebotsmischung aus strukturprägenden Lebensmittelmärkten und kleinteiligen Fachgeschäften vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie und Dienstleistungen. |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB ist zentral über die Magdeburger Allee sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.                                                                                                                                                                                                                     |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbahn- und Bushaltepunkten „Wendenstraße“ und „Ilversgehofener Platz“ und „Lutherkirche“.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Organisationsstruktur                                                          | Das Nebenzentrum ist entlang der Magdeburger Allee organisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Versorgungsfunktion                                                            | Versorgungsfunktion für den Stadtteil und umliegende Siedlungsbereiche                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Erfurt 2017 (Junker &amp; Kruse 2017), S.87</p>                                                                                                                                                                                                  |

Quelle: EHK Erfurt 2017 (Junker & Kruse 2017), S.87 - 89.



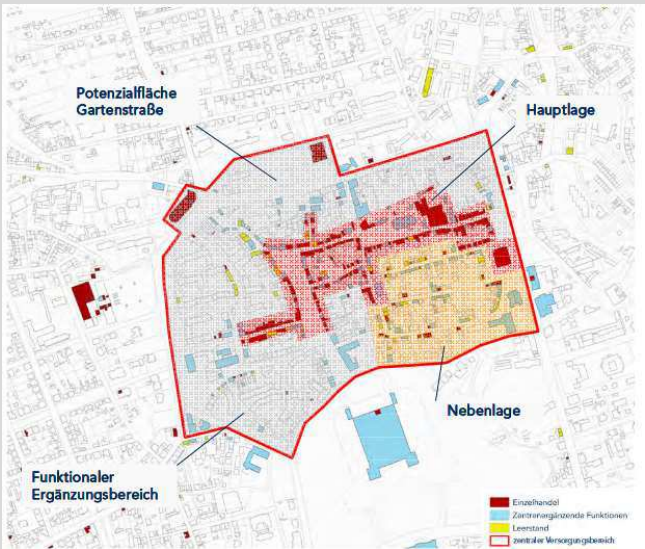
Tabelle 10: Steckbrief ZVB Innenstadt Mühlhausen

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mühlhausen                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Verortung                                                                           | Kernstadt Mühlhausen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung                                                                          | Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ erstreckt sich von der Marktgasse im Westen über die Hauptgeschäftslage Steinweg bis zum Kreuzungsbereich Görmarstraße/Unter der Linde im Osten. Im Norden ergänzt der Bereich der Burggalerie sowie der östliche Standortbereich Kreuzgraben/Krümme, im Süden die Ratsgasse und Barfüßergasse bis auf Höhe des Untermarkt den ZVB. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                                                    | Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.                                                                                              |
| rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                                   | u.a. AWG Mode, Mayers, Quickschuh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                                                               | Der ZVB ist großräumig über die B 249 und die B 247 sowie eine Vielzahl innerstädtischer Zufahrtsstraßen erreichbar.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ÖPNV                                                                                | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den östlich gelegenen Hauptbahnhof Mühlhausen, sowie mehrere Bushaltepunkte.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                                                               | Das ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang des Steinwegs sowie in der Burggalerie festzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Versorgungsfunktion                                                                 | Erweiterte gesamtstädtische Versorgungsfunktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Standort-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Quelle: EHK Stadt Mühlhausen 2015 (GMA 2015), S.76

Quelle: EHK Stadt Mühlhausen 2015 (GMA 2015), S.76 - 80.

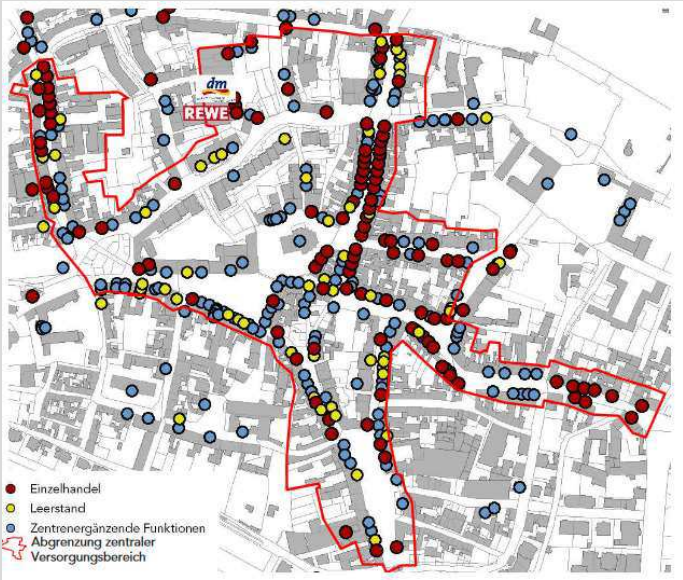
Tabelle 11: Steckbrief ZVB IZ Gotha

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Gotha                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verortung                                                                           | Kernstadt Gotha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ausdehnung                                                                          | Der ZVB liegt im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Gotha und wird überwiegend von Wohnbebauung umschlossen; im Süden befinden sich das Schloss und der Schlosspark. Die wesentlichen Bestandsstrukturen des ZVB erstrecken sich hauptsächlich entlang der Erfurter Straße, des Neumarktes, der Marktstraße, des Hauptmarkts und der Judenstraße. Eine äußere Begrenzung erfährt das Innenstadtzentrum im Wesentlichen durch den abnehmenden Einzelhandelsbesatz. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                                                                    | Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Anbietern und kleinteiligem Fachangebot vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.                                                                     |
| rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                                   | u.a. Kaufhaus Moses, C&A, Adler, Deichmann, Depot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                                               | Der ZVB ist großräumig über die B7/B247 und die L 3007 (Enckestraße/Gartenstraße/Eisenacher Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den MIV erreichbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ÖPNV                                                                                | Die Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz erfolgt über diverse Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. „Huttenstraße“, „Gartenstraße“, „Bertha von-Suttner-Platz“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                                                               | Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Erfurter Straße, über den Neumarkt, der Marktstraße, den Hauptmarkt und die Judenstraße organisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Versorgungsfunktion                                                                 | Gesamtstädtische und regionale Einzelhandelsfunktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Standort-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011), S. 89</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Quelle: EHK Stadt Gotha 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 33 - 51.



Tabelle 12: Steckbrief ZVB IZ Arnstadt

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Arnstadt                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verortung                                                                      | Kernstadt Arnstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ausdehnung                                                                     | Das Innenstadtzentrum Arnstadt umfasst im Wesentlichen die zentrale Achse Erfurter Straße/Untere Marktstraße/Rankestraße/Ried. Ergänzt wird der ZVB um den Straßenzug Holzmarkt/Kohlenmarkt/Längwitzer Straße im Osten sowie den Standortbereich des Fachmarkenzentrums entlang der Turnvater-Jahn-Straße im Norden. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufe. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligen Fachgeschäften vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.                   |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | Reno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB ist für den MIV über das ringförmige Straßennetz mit der Gehrner Straße, Auf der Setze, Ohrdruffer Straße, Plauesche Straße erreichbar.                                                                                                                                                                      |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Arnstadt sowie über mehrere Bushaltepunkte (u. a. „Kohlenmarkt“, „Schönbrunnstraße“, „An der Weiße“).                                                                                                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisationsstruktur                                                          | Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend südlichen entlang der Erfurter Straße bis zur Ecke Erfurter Straße/Karl-Marien-Straße, der Turnvater-Jahn-Straße und dem Holzmarkt verortet.                                                                                                                                 |
| Versorgungsfunktion                                                            | Gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion; z. T. auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Kommunen der Region.                                                                                                                                                                                                    |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: EHK Stadt Arnstadt (Stadt + Handel 2014), S. 66</p>                                                                                                                                                                  |

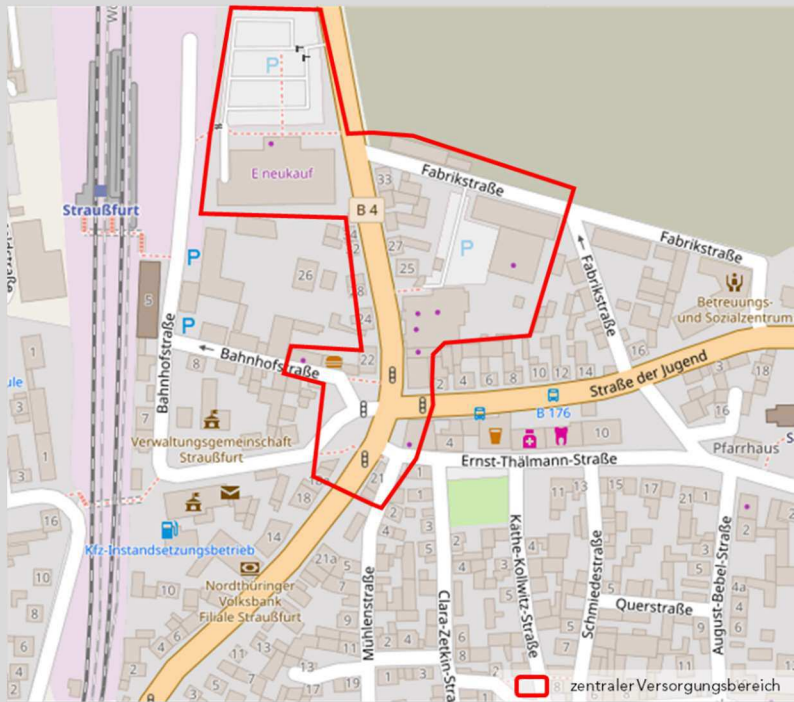
Quelle: EHK Stadt Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S. 65 - 95.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB IZ Sondershausen

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sondershausen                        |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |
| Verortung                                                                           | Kernstadt Sondershausen                                                                                                                                                                                                     |
| Ausdehnung                                                                          | Der ZVB erstreckt sich entlang der Bebrastraße im Süden über die Hauptstraße bis zur Burgstraße/Johann-Karl-Wezel-Straße im Nordwesten. Ergänzt wird das Zentrum um die nördlich liegende Carl-Schroeder-Straße.            |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                                                    | Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufe. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                                   | Kik, NKD, Reno                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                                                               | Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr vorrangig über eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen erreichbar. Außerstädtisch erfolgt die Anbindung über die L1034.                                                        |
| ÖPNV                                                                                | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Bushaltepunkte „Lange Straße“ und „Markt“.                                                                                                                                      |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                                                               | Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Hauptstraße organisiert.                                                                                                                                                              |
| Versorgungsfunktion                                                                 | Städtische Versorgungsfunktion                                                                                                                                                                                              |
| Standort-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>                                                                      |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 04/2018.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB OZ Straußfurt

| Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Straußfurt                            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verortung                                                                      | Ortskern Straußfurt                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausdehnung                                                                     | Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Grundstücke um den Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Straße der Jugend. Nördlich ergänzt der Lebensmittelanbieter Edeka sowie die rückwärtige Bebauung der Straße der Jugend und der Straße des Friedens den ZVB. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Angebotsstruktur                                                               | Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Arrondiert wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.                                                                                                                       |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB wird durch die B4 (Straße des Friedens) und die B 176 (Straße der Jugend) erschlossen.                                                                                                                                                                   |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Straußfurt im Westen sowie über den Bushaltepunkt „B176“.                                                                                                                                                    |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Organisationsstruktur                                                          | Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend am Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Straße der Jugend verortet. Starker nördlicher Pol mit Edeka.                                                                                                                    |
| Versorgungsfunktion                                                            | Versorgungsfunktion für die Gemeinde                                                                                                                                                                                                                             |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>                                                                                                           |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 04/2018.

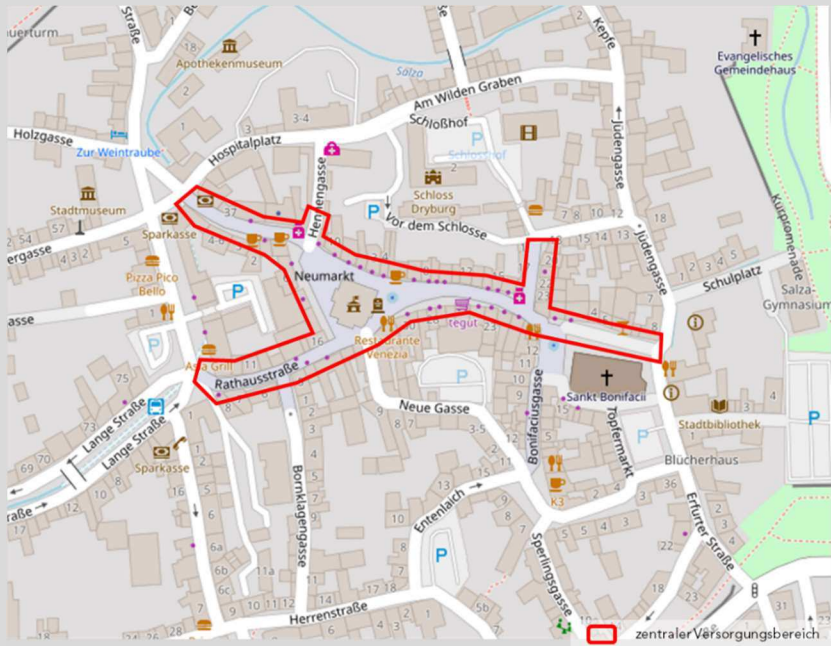
Tabelle 15: Steckbrief ZVB IZ Sömmerda

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sömmerda                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verortung                                                                      | Kernstadt Sömmerda                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ausdehnung                                                                     | Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang der Langen Straße sowie der Marktstraße. Nördlich begrenzt der Kronbiegelplatz und südlich der Einmündung der Brauhausstraße den ZVB. Ostend bildet der Stadtring. Westlich begrenzt die Adolf-Barth-Straße den ZVB. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                                               | Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, vorrangig ergänzt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.                                                |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | u. a. NKD, Schuh-Mann, Woolworth                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB ist zentral über den Stadtring (L1051) sowie großräumig über die B 176 für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Diverse Zufahrtsstraßen erschließen zusätzlich den ZVB.                                                                        |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltepunkt „Thälmannstraße“ im Süden sowie den Busbahnhof nördlich des ZVB.                                                                                                                         |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                                                          | Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Langen Straße organisiert.                                                                                                                                                                                              |
| Versorgungsfunktion                                                            | Erweiterte gesamtstädtische Versorgungsfunktion                                                                                                                                                                                                                   |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>                                                                                                            |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 04/2018.



Tabelle 16: Steckbrief ZVB IZ Bad Langensalza

| Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Bad Langensalza                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verortung                                                                      | Kernstadt Bad Langensalza                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung                                                                     | Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang des Straßenzuges Mühlhäuser Straße/Marktstraße/Bei der Marktkirche. vom Augustinerplatz im Westen bis zum Standortbereich der Sankt Bonifacii-Kirche im Osten. Die Grundstücksbereiche um den Neumarkt und der Rathausstraße ergänzen den ZVB.                                      |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Angebotsstruktur                                                               | Die Angebotsstruktur des Zentrums ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Es liegt eine Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligem Fachangebot vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| Rel. Magnetbetriebe<br>(Auswahl größter Betriebe)                              | Bekleidungsfachmarkt, Deichmann                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                                                          | Der ZVB ist zentral über die B 84 (Tonnaer Straße) und Gothaer Straße sowie eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                                           | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentralen Bushaltepunkt „Lange Straße“.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Organisationsstruktur                                                          | Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Marktstraße organisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Versorgungsfunktion                                                            | Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ZVB-Abgrenzung<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.</p>                                                                                                                                                                          |

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 04/2018.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort (Thüringen-Park) befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gispersleben und wird im aktuellen Entwurf des EHK Erfurt 2017 als Sonderstandort ausgewiesen.
- Die Anbindung für den MIV ist als sehr gut zu bewerten (Nordhäuser Straße, B4, A71).
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt insbesondere über die sich unmittelbar am Standort befindliche gleichnamige Tram-Haltestelle Thüringen-Park. Ergänzend besteht eine gleichnamige Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach ebenfalls als sehr gut zu bewerten.
- Der Thüringen-Park weist insbesondere in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung eine relativ hohe Strahlkraft auf. Im Einzugsgebiet des Thüringen-Parks (3 Zonen) werden – unter Berücksichtigung der Erfassungs-Methodik – folgende Angebotsstrukturen und Umsätze berücksichtigt (s. Kapitel 4.3):
  - Sortiment **Bekleidung**: 100.600 m<sup>2</sup> VKF und 266,2 Mio. Euro Umsatz.
  - Sortiment **Schuhe/Lederwaren**: 27.300 m<sup>2</sup> VKF und 68,7 Mio. Euro Umsatz.
  - Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel**: 26.500 m<sup>2</sup> VKF und 48,6 Mio. Euro Umsatz.
  - Sortiment **HBH/Heimtextilien**: 12.400 m<sup>2</sup> VKF und 23,1 Mio. Euro Umsatz.
  - Sortiment **Zooartikel**: 12.400 m<sup>2</sup> VKF und 27,3 Mio. Euro Umsatz.
- Das Einzugsgebiet weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und leicht über dem Thüringer Durchschnitt (rd. 91). Die Stadt Erfurt weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 94 auf.
- Für das Prognosejahr 2021 ergibt sich für das Einzugsgebiet des Thüringen-Parks eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Bekleidung bzw. Schuhe/Lederwaren um „minus“ rd. 4,2 %. Im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel bzw. HBH/Heimtextilien um „minus“ rd. 0,8 % und im Sortiment Zooartikel um „plus“ rd. 3,6 %. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergeben sich folgende vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale für das Einzugsgebiet (2017 und 2021):
  - **Bekleidung**: Für 2017 rd. 232,6 Mio. Euro/Jahr und für 2021 rd. 222,8 Mio. Euro/Jahr. Entspricht „minus“ rd. 9,8 Mio. Euro/Jahr;

- **Schuhe/Lederwaren:** Für 2017 rd. 63,2 Mio. Euro/Jahr und für 2021 rd. 60,5 Mio. Euro/Jahr. Entspricht „minus“ rd. 2,7 Mio. Euro/Jahr;
  - **GPK/Hausrat/Geschenkartikel:** Für 2017 rd. 30,0 Mio. Euro/Jahr und für 2021 rd. 29,8 Mio. Euro/Jahr. Entspricht „minus“ rd. 0,3 Mio. Euro/Jahr;
  - **HBH/Heimtextilien:** Für 2017 rd. 25,9 Mio. Euro/Jahr und für 2021 rd. 25,7 Mio. Euro/Jahr. Entspricht „minus“ rd. 0,2 Mio. Euro/Jahr;
  - **Zooartikel:** Für 2017 rd. 25,2 Mio. Euro/Jahr und für 2021 rd. 26,1 Mio. Euro/Jahr. Entspricht „plus“ rd. 0,9 Mio. Euro/Jahr.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter (Modemärkte, Schuhmärkte, Einrichtungsmärkte/Möbelhäuser und Zoofachmärkte) ergeben werden.



## 5 Marktposition des Erweiterungsvorhabens

In diesem Kapitel wird der Bestandsumsatz des Thüringen-Parks dargestellt sowie eine Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben hergeleitet.

### 5.1 Umsatzschätzung der Bestandssituation

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Einzugsgebiet und insbesondere Angaben des Auftraggebers (Echtzahlen) werden die derzeitigen Flächenproduktivitäten des Erweiterungsvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Der Umsatzschätzung wurden die Umsatzzahlen des Thüringen-Parks (Quelle: Betreiber) des Jahres 2016 zu Grunde gelegt. In diesem Zusammenhang beträgt die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität des Thüringen-Parks rd. 4.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF.
- Insbesondere angesichts des derzeit nicht gegebenen Flexibilisierungsspielraums des Thüringen-Parks sowie auf die Entwicklung des Kaufkraftvolumens für den stationären Einzelhandel (s. Kapitel 4.4) zurückführen. Insofern liegen keine Anhaltswerte dafür vor, dass die Flächenproduktivität gegenüber den überlassenen Daten aus 2016 bzw. 2017 aktuell höher liegen könnte.
- Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte stellen insbesondere die Altstadt Erfurt, das Innenstadtzentrum Gotha sowie das T.E.C. dar. Gegenüber diesen Wettbewerbern weist der Thüringen-Park eine als vergleichbar bzw. als besser zu bewertende MIV-Anbindung auf (s. Kapitel 3.1).

Die Flächenproduktivität des bestehenden Thüringen-Parks beträgt somit – unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen und auf Basis der vom Betreiber übermittelten Umsatzzahlen – aktuell rd. 4.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Sortiment unterschiedliche Flächenproduktivitäten erreicht werden (eine detaillierte Darstellung erfolgt in Kapitel 5.3)<sup>18</sup>.

Eine nennenswerte Abweichung (insbesondere höhere Werte) im Vergleich zu den Echtzahlen aus 2016 ist angesichts der Rahmenbedingungen (u. a. höherer Online-Anteil, nicht vorhandener Flexibilisierungsspielraum) nicht gegeben.

### 5.2 Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18/13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht,

<sup>18</sup> Die Sortimente HBT/Heimtextilien sowie Zooartikel sind lediglich deutlich untergeordnet im Randsortiment des Kaufland-Marktes vertreten.

„sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Umsatzdaten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Für das Erweiterungsvorhaben wurden Bestandsumsätze zur Verfügung gestellt (Jahr 2016).

Diesbezüglich sind insbesondere die folgenden Aspekte zu beachten:

- Das Einzugsgebiet des Thüringen-Parks ist kaum mehr ausweitbar (s. Kapitel 4.2). Dies ist insbesondere auf die hohen Entfernungen und den damit zunehmenden Distanzwiderstand sowie die weiteren Angebotsschwerpunkte in Erfurt (östlich des Erweiterungsvorhabens) zurückzuführen.
- Es handelt sich um bereits manifestierte Wettbewerbsstrukturen (u. a. Anger 1, T.E.C.). Ergänzend handelt es sich bei dem Thüringen-Park auch um die Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufszentrums.
- Der Thüringen-Park erzielt in den zu Grunde gelegten Berechnungen bereits heute überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten in Relation zum Wettbewerb (s. Kapitel 4.3 und Kapitel 5.1). Diese Flächenproduktivitäten sind aus fachgutachterlicher Sicht somit kaum steigerungsfähig. Dies begründet sich u. a. angesichts der aktuellen Situation im Thüringen-Park (einheitliche Organisation sowie keine strukturellen Leerstände).
  - Im Vergleich zur geschätzten Flächenproduktivität im Sortiment **Bekleidung** für die Gesamtstadt Erfurt (s. Kapitel 4.3) i. H. v. rd. 3.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF sowie
  - im Vergleich zum ZVB Altstadt (rd. 3.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF);

wird demnach der Worst Case abgebildet, da dem Erweiterungsvorhaben die höchste Leistungsfähigkeit in Erfurt unterstellt wird.

- In den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien ist eine negative Entwicklung der für den stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft zu rechnen (s. Kapitel 4.4). In diesem Zusammenhang ist tendenziell mit einem Rückgang der Flächenproduktivitäten für den stationären Einzelhandel zu rechnen.
- Im Zuge der angestrebten Erweiterung ist von einer Attraktivierung des Thüringen-Parks auszugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das direkte Siedlungsumfeld zwar eine relativ hohe Mantelbevölkerung aufweist (rd. 12.300 Einwohner), der Umsatzanteil aus diesem Bereich bezogen auf den Gesamtumsatz jedoch relativ gering ausfällt. In diesem Zusammenhang wird die gemäß EHK benannte „regionale Ausstrahlungskraft“ des Thüringen-Parks berücksichtigt.
- Im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel ist aktuell lediglich ein geringes Angebot im Thüringen-Park gegeben. Aus diesem Grund wird im Zuge der Erweiterung eine

höhere Attraktivität in diesem Sortiment ausgehen. Dies resultiert im Sinne eines Worst Case-Ansatzes in einer gewissen Steigerung der Flächenproduktivität.

- Gemäß BBE 2017 bewegt sich die Flächenproduktivität im Segment HBT/Heimtextilien in einem Bereich von 1.500 - 1.900 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Im vorliegenden Fall wird der Attraktivität des Standortes Rechnung getragen und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. 2.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF zu Grunde gelegt.
- Gemäß BBE 2017 bewegt sich die Flächenproduktivität Für Zoofachmärkte in einem Bereich von 1.200 - 1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Im vorliegenden Fall wird der Attraktivität des Standortes (insb. die angestrebte attraktive Verkaufsflächendimensionierung des Fachmarktes) Rechnung getragen und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. 2.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF zu Grunde gelegt.

Die Flächenproduktivität des Thüringen-Parks (nach Erweiterung) wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes gleichbleiben bzw. leicht ansteigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Sortiment unterschiedliche Flächenproduktivitäten erreicht werden (s. Kapitel 5.3):

- Bekleidung: rd. 3.210 Euro/m<sup>2</sup> VKF
- Schuhe/Lederwaren: rd. 2.950 Euro/m<sup>2</sup> VKF
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: 2.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF (+ 120 Euro/m<sup>2</sup> VKF)
- HBT/Heimtextilien: 2.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF
- Zooartikel: 2.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF

Eine nennenswerte Abweichung (insbesondere höhere Werte) sind angesichts der Rahmenbedingungen (prognostizierte negative Kaufkraftentwicklung, bereits manifestierte Angebotsstrukturen, bereits überdurchschnittliche Flächenproduktivität) nicht zu erwarten.

## 5.3 Zusammenfassung der Umsatzprognose

Der Bestandsumsatz des Erweiterungsvorhabens sowie die Umsatzprognose stellen sich wie folgt dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose die jeweilige maximale zu prüfende Verkaufsfläche (s. Kapitel 1 und Kapitel 3.2) umfasst.

Ergänzend ist anzumerken, dass angesichts der angestrebten Erweiterungen in Sortimenten mit geringeren Flächenproduktivitäten, die durchschnittliche Flächenproduktivität des Thüringen-Parks insgesamt geringer ausfallen wird. Dies gilt insbesondere angesichts der projizierten Veränderungen für die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente (angestrebte Erweiterungen im Sortiment Zooartikel, Möbel und Erotikartikel).

Tabelle 17: Umsatzdarstellung (Bestand/Planung) aggregiert nach Sortimenten

| Sortimente (gemäß Er-<br>furter Sortimentsliste)                                                                                   | Bestand                                        |                                 | nach Realisierung                              |                                 | Umsatz-<br>Differenz<br>in Mio. Euro |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                                                    | Flächenpro-<br>duktivität<br>in Euro/m²<br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. | Flächenpro-<br>duktivität<br>in Euro/m²<br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. |                                      |
| nahversorgungsrelevante Sortimente                                                                                                 |                                                |                                 |                                                |                                 |                                      |
| Nahrungs- und Genuss-<br>mittel, Getränke                                                                                          | 4.900                                          | 30,5                            | 4.900                                          | 31,0                            | + 0,5                                |
| Drogeriewaren und Apo-<br>thekenwaren                                                                                              | 6.300                                          | 6,2                             | 6.300                                          | 6,2                             | -                                    |
| Schnittblumen                                                                                                                      | 3.300                                          | 0,4                             | 3.300                                          | 0,4                             | -                                    |
| Zeitungen/Zeitschriften                                                                                                            | 3.030                                          | 0,2                             | 3.030                                          | 0,2                             | -                                    |
| zentrenrelevante Sortimente                                                                                                        |                                                |                                 |                                                |                                 |                                      |
| Bekleidung                                                                                                                         | 3.210                                          | 27,9                            | 3.210                                          | 40,3                            | + 12,4                               |
| Schuhe/Lederwaren                                                                                                                  | 2.950                                          | 4,0                             | 2.950                                          | 4,6                             | + 0,6                                |
| GPK/Hausrat/Geschenk-<br>artikel                                                                                                   | 2.380                                          | 0,3                             | 2.500                                          | 2,7                             | + 2,4                                |
| Spielwaren                                                                                                                         | 2.490                                          | 1,1                             | 2.490                                          | 1,1                             | -                                    |
| Uhren/Schmuck                                                                                                                      | 6.300                                          | 2,4                             | 6.300                                          | 2,4                             | -                                    |
| Sportartikel/-kleingeräte<br>(inkl. Sportbekleidung<br>und Sportschuhe)                                                            | 2.270                                          | 1,4                             | 2.270                                          | 1,4                             | -                                    |
| Fahrräder und techni-<br>sches Zubehör                                                                                             | 2.000                                          | 0,6                             | 2.000                                          | 0,6                             | -                                    |
| Elektronik und<br>Multimedia                                                                                                       | 7.620                                          | 22,9                            | 7.620                                          | 22,9                            | -                                    |
| Fotoapparate, Digitalka-<br>meras und Zubehör                                                                                      | 7.500                                          | 0,1                             | 7.500                                          | 0,1                             | -                                    |
| Papier, Büroartikel,<br>Schreibwaren                                                                                               | 3.030                                          | 2,4                             | 3.030                                          | 2,4                             | -                                    |
| Medizinische und ortho-<br>pädische Artikel                                                                                        | 5.600                                          | 1,3                             | 5.600                                          | 1,3                             | -                                    |
| HBT/Heimtextilien                                                                                                                  | -                                              | -                               | 2.200                                          | 0,6                             | + 0,6                                |
| nicht zentrenrelevante Sortimente                                                                                                  |                                                |                                 |                                                |                                 |                                      |
| weitere nicht zentrenrele-<br>vante Sortimente (z. Bsp.<br>baumarktspezifisches<br>Sortiment, Zooartikel,<br>Möbel, Erotikartikel) | 3.000                                          | 0,4                             | 2.000                                          | 6,1                             | + 5,7                                |
| Gesamt*                                                                                                                            | 4.350                                          | 102,2                           | 3.910                                          | 6,1                             | + 22,3                               |

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: s. vorstehende Kapitel; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 100 Euro gerundet (mit Ausnahme der Flächenproduktivität insgesamt);

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für den Thüringen-Park wird ein Gesamtumsatz i. H. v. rd. 124,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 22,3 Mio. Euro).

Die prognostizierten Umsätze stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

- Sortiment **Bekleidung**: rd. 40,3 Mio. Euro (+ rd. 12,4 Mio. Euro);
- Sortiment **Schuhe/Lederwaren**: rd. 4,6 Mio. Euro (+ rd. 0,6 Mio. Euro);
- Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel**: rd. 2,7 Mio. Euro (+ rd. 2,4 Mio. Euro);
- Sortiment **HBT/Heimtextilien**: rd. 0,6 Mio. Euro Mehrumsatz;
- Sortiment **Zooartikel**: rd. 4,2 Mio. Euro Mehrumsatz.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist angesichts der angestrebten geringen Verkaufsflächenerweiterung ein marginaler Mehrumsatz zu erwarten (rd. 0,5 Mio. Euro). Angesichts des geringen Mehrumsatzes sowie der sich auf mehrere Lagen in Erfurt verteilenden Umsatzumverteilungen, wird diese einzelbetrieblich kaum spürbar sein. Städtebaulich negative Auswirkungen gehen von den Veränderungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach nicht aus.

Analog zur relativ geringen Verkaufsflächendimensionierung des nicht zentrenrelevanten Sortiments **Möbel** ist von einem relativ geringen Umsatzanteil i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro auszugehen. In diesem Zusammenhang sind keine nennenswerten Umsatzumverteilungen für die Bestandsbetriebe zu erwarten. Gleiches gilt für das Sortiment **Erotikartikel** mit einem perspektivischen Umsatzanteil von rd. 0,4 Mio. Euro (s. auch Ausführungen in Kapitel 3.2).

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Erweiterungsvorhaben in das aktuell beschlossene EHK Erfurt 2009 bzw. den Entwurf des EHK Erfurt 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (hier: ausgewählte ZVB, s. Kapitel 2) bzw. die zentralörtliche Versorgungsstruktur sind zu erwarten?
- Welche Auswirkungen sind insb. auch auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Erweiterungsvorhaben in die Vorgaben des REHK 2015 ein?
- Wie ordnet sich das Erweiterungsvorhaben in die Ziele und Grundsätze des LEP 2025 ein?

### 6.1 Einordnung in die Ziele und Grundsätze des EHK Erfurt 2009 bzw. in den Entwurf des EHK Erfurt 2017

Das jeweilige Einzelhandelskonzept (beschlossen: EHK Erfurt 2009; Entwurf: EHK Erfurt 2017) definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Erfurt. Im Folgenden wird das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben auf Wunsch des Auftraggebers kurz bewertet.

Das Erweiterungsvorhaben ist erwartungsgemäß nicht konform zum beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie zum aktuell im Entwurf vorliegenden EHK Erfurt 2017, wenngleich die Bedeutung des Standortes im EHK Erfurt 2009 sowie im EHK Erfurt 2017 des Thüringen-Parks betont wird:

- *„neben dem Standort Innenstadt ist der Thüringenpark ein bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts*
- *besitzt regionale Ausstrahlungskraft*
- *Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete“*

(vgl. EHK Erfurt 2009, S. 78)

Die vorliegende Analyse soll vor dem Hintergrund dieser konzeptionellen Ausführungen einen zusätzlichen fachlichen Input für das anstehende Planverfahren liefern.

Aufgrund des „[...] mit seinem zentrenrelevanten Angebot im direkten Wettbewerb zur Innenstadt“ (vgl. EHK Erfurt 2017, S. 118) stehenden Charakters, wurden im vorliegenden



Gutachten auftragsgemäß die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt und städtebaulich eingeordnet um Grundsatz 8 des EHK Erfurt 2017 (Entwurf) aufzugreifen. Städtebauliche negative Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sind demnach nicht festzustellen (s. folgende Kapitel).

Im Hinblick auf eine Vervollständigung des zusätzlichen fachlichen Inputs sei auf die zusätzliche Analyse zur Standortbewertung des Thüringen-Parks hingewiesen, welche im Auftrag der Stadt Erfurt erarbeitet wurde (separater Band zu der hier vorliegenden Analyse).

## 6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in Kapitel 6.3 und 6.4 unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.4 dargestellten Veränderung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens für den stationären Handel. Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz:

- Gemäß DSSW-Studie (Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, DV/GMA 2017 - Kurzfassung) hat sich der Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 10 % für zentrenrelevante Sortimente bewährt. In diesem Zusammenhang wird aus fachlicher Sicht empfohlen diesen Wert nicht zu überschreiten. Um dem „schwierigen“ Marktumfeld (u. a. relativ hoher Onlineanteil, Konkurrenzsituation) im Sortiment **Bekleidung** sowie **Schuhe/Lederwaren** gerecht zu werden, wird im vorliegenden Fall eine defensive Spannweite von rd. 5 - 7 % angesetzt.
- In den Sortimenten **Bekleidung** sowie **Schuhe/Lederwaren** ist ein relativ hoher Onlineumsatz (im Vergleich zu weiteren Sortimenten) festzustellen (s. Kapitel 4.4). Dies ist bei der städtebaulichen Auswirkungsbewertung von Relevanz.
- Die Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** sowie **HBH/Heimtextilien** werden insbesondere auch in Möbelhäusern angeboten und nehmen dort einen deutlich untergeordneten Verkaufsflächen- sowie Umsatzanteil ein. In diesem Zusammenhang sind die prozentualen Umsatzumverteilungen in Bezug auf den Gesamtumsatz zu relativieren.

## 6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der, in Bezug auf das gesamte Einzugsgebiet, leicht negativen Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel** und **HBH/Heimtextilien** (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Erweiterungsvorhabens in den vorgenannten Sortimenten leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Im Sortiment **Zooartikel** werden die Umsatzumverteilungen für Ende 2021 angesichts der positiven Entwicklung (s. Kapitel 4.4) dementsprechend leicht abgemildert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie des Angebotsschwerpunktes des Thüringen-Parks zu einer leicht über das Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Der Streuumsatz wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Dies ist als defensive Annahme im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zu bewerten, da angesichts der Kundenbefragung mehr als 10 % der Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets stammen. Ergänzend ist anzumerken, dass Kunden mit längeren Anreiseweg i. d. R. einen höheren Durchschnittseinkauf aufweisen.

Ergänzend ist anzumerken, dass das Sortiment **Zooartikel** insbesondere auch im Randsortiment von Lebensmittelmärkten (hier: Lebensmitteldiscounter und -supermärkte) offeriert wird, in diesem Zusammenhang wird ein für die dargestellten Angebotsstrukturen zusätzlicher umsatzumverteilungsneutraler Anteil von 5 % zu Grunde gelegt.

Es ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen prozentualen Umsatzumverteilungen aufgrund der Erhebungsmethodik (nur ausgewählte Strukturen wurden berücksichtigt, s. Kapitel 2 und Kapitel 4.3) höher als in Realität ausfallen. Das Vorgehen wird somit einem Worst Case-Ansatz gerecht.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich wie folgt dar:

## Bekleidung

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung

| Lagedetail                                         | Bestand         |                    |          | Prognose 2021           |                    |          |
|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------|
|                                                    | Umsätze         | Umsatzumverteilung |          | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung |          |
|                                                    | in Mio. Euro    | in Mio. Euro       | in %     | in Mio. Euro            | in Mio. Euro       | in %     |
| <b>Erfurt</b>                                      |                 |                    |          |                         |                    |          |
| HZ Altstadt                                        | 125,0           | 7,3                | 6        | 122,4                   | 7,3                | 6        |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | 1,1             | *                  | *        | 1,0                     | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | <i>&lt; 0,1</i> | <i>*</i>           | <i>*</i> | <i>&lt; 0,1</i>         | <i>*</i>           | <i>*</i> |
| SO EKZ T.E.C.                                      | 14,7            | 0,8                | 5        | 14,4                    | 0,8                | 6        |
| SO Thüringen-Park**                                | -               | *                  | *        | -                       | *                  | *        |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 12,2            | 0,5                | 4        | 12,0                    | 0,5                | 4        |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>153,1</b>    | <b>8,6</b>         | <b>-</b> | <b>149,9</b>            | <b>8,6</b>         | <b>-</b> |
| <b>Sömmerda</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sömmerda                                        | 4,4             | 0,1                | 3        | 4,1                     | 0,1                | 4        |
| Einkaufspark Offenhain                             | 4,8             | 0,2                | 5        | 4,5                     | 0,2                | 5        |
| <b>Arnstadt</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Arnstadt                                        | 2,9             | < 0,1              | 2        | 2,8                     | < 0,1              | 2        |
| Ilmkreis Center                                    | 4,2             | 0,2                | 4        | 4,0                     | 0,2                | 4        |
| sonstige Lagen                                     | 1,1             | *                  | *        | 1,0                     | *                  | *        |
| <b>Nesse-Apfelstädt</b>                            |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Nesse-Apfelstädt                                | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| <b>Gotha</b>                                       |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Gotha                                           | 32,6            | 1,3                | 4        | 31,4                    | 1,3                | 4        |
| sonstige Lagen                                     | 6,4             | 0,2                | 4        | 6,2                     | 0,2                | 4        |
| <b>Mühlhausen</b>                                  |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Mühlhausen                                      | 14,4            | 0,1                | 1        | 13,5                    | 0,1                | 1        |
| sonstige Lagen                                     | 2,7             | *                  | *        | 2,5                     | *                  | *        |
| <b>Bad Langensalza</b>                             |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Bad Langensalza                                 | 3,5             | < 0,1              | 2        | 3,3                     | < 0,1              | 2        |
| sonstige Lagen                                     | 1,3             | *                  | *        | 1,2                     | *                  | *        |

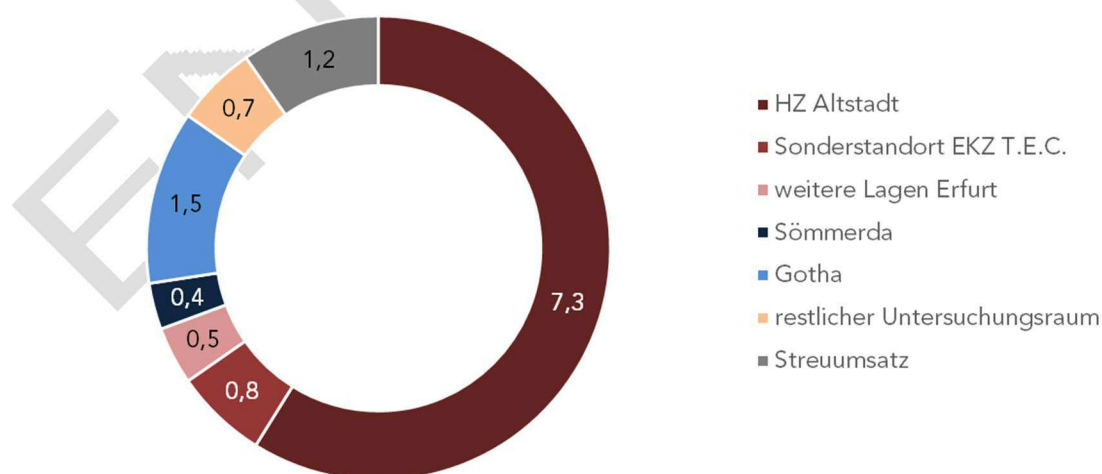
Fortsetzung Tabelle 18

| Sondershausen                                                                                           |              |             |          |              |             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------|----------|
| IZ Sondershausen                                                                                        | 3,5          | *           | *        | 3,2          | *           | *        |
| sonstige Lagen                                                                                          | 2,3          | *           | *        | 2,1          | *           | *        |
| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet                                                                 |              |             |          |              |             |          |
| OZ Gebesee                                                                                              | 0,2          | *           | *        | 0,2          | *           | *        |
| OZ Straußfurt                                                                                           | < 0,1        | *           | *        | < 0,1        | *           | *        |
| Elxleben<br>(sonstige Lagen)                                                                            | < 0,1        | *           | *        | < 0,1        | *           | *        |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)                                                                             | < 1,0        | *           | *        | < 1,0        | *           | *        |
| <b>Zwischensummen***</b>                                                                                | <b>238,3</b> | <b>11,1</b> | <b>-</b> | <b>230,8</b> | <b>11,1</b> | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“) (10 %) | 1,2          |             |          |              |             |          |
| <b>Gesamt***</b>                                                                                        | <b>238,3</b> | <b>12,4</b> | <b>-</b> | <b>230,8</b> | <b>12,4</b> | <b>-</b> |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben Thüringen-Park; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Erweiterungsvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment **Bekleidung** von rd. 12,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Strukturen im Einzugsgebiet, ausgehen.

Abbildung 5: Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment **Bekleidung**



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung. Werte in Mio. Euro.

## Schuhe/Lederwaren

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren

| Lagedetail                                         | Bestand         |                    |          | Prognose 2021           |                    |          |
|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------|
|                                                    | Umsätze         | Umsatzumverteilung |          | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung |          |
|                                                    | in Mio. Euro    | in Mio. Euro       | in %     | in Mio. Euro            | in Mio. Euro       | in %     |
| <b>Erfurt</b>                                      |                 |                    |          |                         |                    |          |
| HZ Altstadt                                        | 30,3            | 0,4                | 1        | 29,6                    | 0,4                | 1        |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | 0,1             | *                  | *        | 0,1                     | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | <i>&lt; 0,1</i> | <i>*</i>           | <i>*</i> | <i>&lt; 0,1</i>         | <i>*</i>           | <i>*</i> |
| SO EKZ T.E.C.                                      | 2,9             | *                  | *        | 2,8                     | *                  | *        |
| SO Thüringen-Park**                                | -               | *                  | *        | -                       | *                  | *        |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 4,4             | 0,1                | 2        | 4,3                     | 0,1                | 2        |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>37,8</b>     | <b>0,5</b>         | <b>-</b> | <b>37,0</b>             | <b>0,5</b>         | <b>-</b> |
| <b>Sömmerda</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sömmerda                                        | 0,8             | *                  | *        | 0,7                     | *                  | *        |
| Einkaufspark Offenhain                             | 2,2             | *                  | *        | 2,1                     | *                  | *        |
| <b>Arnstadt</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Arnstadt                                        | 1,7             | *                  | *        | 1,6                     | *                  | *        |
| Ilmkreis Center                                    | 1,4             | *                  | *        | 1,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,3             | *                  | *        | 1,3                     | *                  | *        |
| <b>Gotha</b>                                       |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Gotha                                           | 5,6             | *                  | *        | 5,4                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 3,3             | *                  | *        | 3,2                     | *                  | *        |
| <b>Mühlhausen</b>                                  |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Mühlhausen                                      | 4,0             | *                  | *        | 3,8                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 2,5             | *                  | *        | 2,3                     | *                  | *        |
| <b>Bad Langensalza</b>                             |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Bad Langensalza                                 | 1,5             | *                  | *        | 1,4                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | < 0,1           | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| <b>Sondershausen</b>                               |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sondershausen                                   | 1,1             | *                  | *        | 1,0                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,6             | *                  | *        | 1,5                     | *                  | *        |

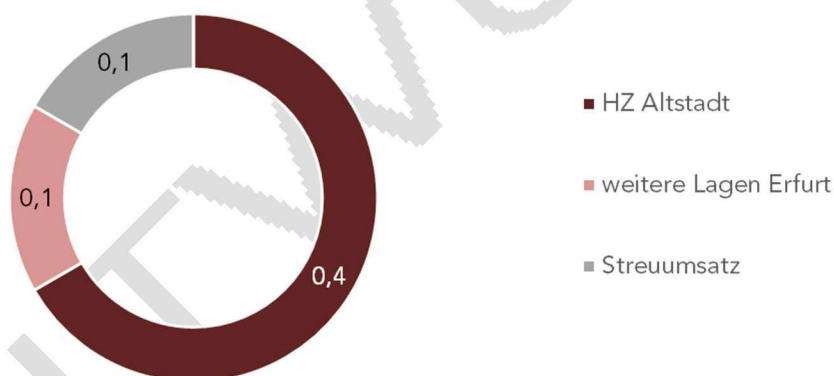
Fortsetzung Tabelle 19

|                                                                                                          |             |            |          |             |            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----------|
| <b>Zwischensummen***</b>                                                                                 | <b>64,8</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> | <b>62,6</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (10 %) | < 0,1       |            |          |             |            |          |
| <b>Gesamt***</b>                                                                                         | <b>64,8</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> | <b>62,6</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben Thüringen-Park; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Erweiterungsvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** von rd. 0,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Strukturen im Einzugsgebiet, ausgehen.

Abbildung 6: Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Schuhe/Lederwaren



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung. Werte in Mio. Euro.



## GPK/Hausrat/Geschenkartikel

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel

| Lagedetail                                      | Bestand      |                    |          | Prognose 2021           |                    |          |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------|
|                                                 | Umsätze      | Umsatzumverteilung |          | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung |          |
|                                                 | in Mio. Euro | in Mio. Euro       | in %     | in Mio. Euro            | in Mio. Euro       | in %     |
| <b>Erfurt</b>                                   |              |                    |          |                         |                    |          |
| HZ Altstadt                                     | 9,4          | 0,3                | 3        | 9,4                     | 0,3                | 3        |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee             | 0,9          | *                  | *        | 0,9                     | *                  | *        |
| je NVZ in Erfurt                                | max. 0,3     | *                  | *        | max. 0,3                | *                  | *        |
| SO EKZ T.E.C.                                   | 0,7          | *                  | *        | 0,7                     | *                  | *        |
| SO Thüringen-Park**                             | -            | *                  | *        | -                       | *                  | *        |
| sonstige Lagen (inkl. weiterer Sonderstandorte) | 20,4         | 1,4                | 7        | 20,4                    | 1,4                | 7        |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                         | <b>32,2</b>  | <b>1,8</b>         | <b>-</b> | <b>32,2</b>             | <b>1,8</b>         | <b>-</b> |
| <b>Sömmerda</b>                                 |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sömmerda                                     | 0,4          | *                  | *        | 0,4                     | *                  | *        |
| Einkaufspark Offenrain                          | 1,7          | *                  | *        | 1,6                     | *                  | *        |
| <b>Arnstadt</b>                                 |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Arnstadt                                     | 0,7          | *                  | *        | 0,7                     | *                  | *        |
| Ilmkreis Center                                 | 0,2          | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                  | 1,2          | *                  | *        | 1,2                     | *                  | *        |
| <b>Gotha</b>                                    |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Gotha                                        | 2,2          | *                  | *        | 2,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                  | 2,6          | *                  | *        | 2,6                     | *                  | *        |
| <b>Mühlhausen</b>                               |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Mühlhausen                                   | 0,6          | *                  | *        | 0,6                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                  | 1,0          | *                  | *        | 0,9                     | *                  | *        |
| <b>Bad Langensalza</b>                          |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Bad Langensalza                              | 0,2          | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                  | 0,6          | *                  | *        | 0,6                     | *                  | *        |
| <b>Sondershausen</b>                            |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sondershausen                                | 0,4          | *                  | *        | 0,4                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                  | 0,9          | *                  | *        | 0,8                     | *                  | *        |

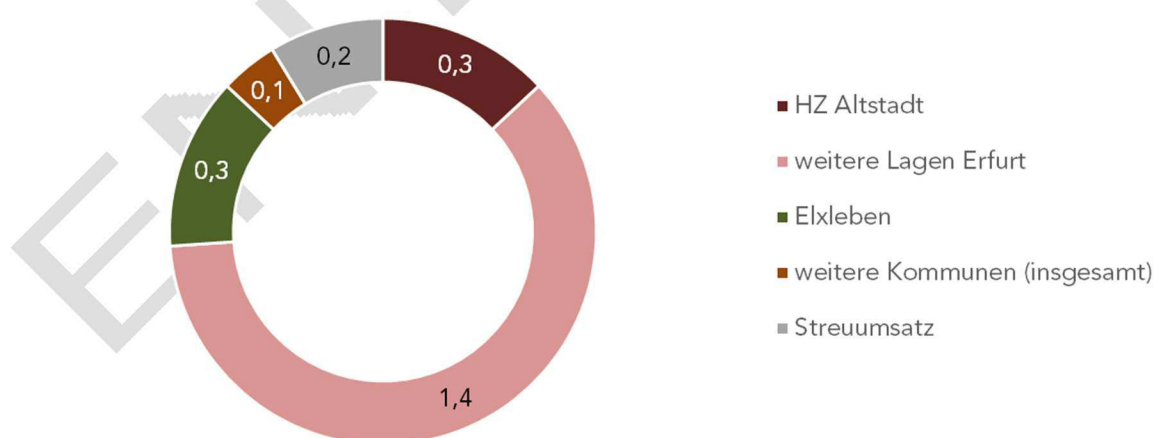
## Fortsetzung Tabelle 20

| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet                                                                               |             |            |          |             |            |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----------|
| OZ Gebesee                                                                                                            | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| OZ Straußfurt                                                                                                         | 0,1         | *          | *        | 0,1         | *          | *        |
| Elxleben<br>(sonstige Lagen)                                                                                          | 2,9         | 0,3        | 11       | 2,8         | *          | *        |
| Herbsleben<br>(sonstige Lagen)                                                                                        | 0,3         | *          | *        | 0,3         | *          | *        |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)                                                                                           | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| <b>Zwischensummen***</b>                                                                                              | <b>48,2</b> | <b>2,1</b> | <b>-</b> | <b>47,9</b> | <b>2,1</b> | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstruk-<br>turen im Einzugsgebiet<br>umverteilungsneutraler<br>Vorhabenumsatz<br>(Streuumsatz') (10 %) | 0,2         |            |          |             |            |          |
| <b>Gesamt***</b>                                                                                                      | <b>48,2</b> | <b>2,4</b> | <b>-</b> | <b>47,9</b> | <b>2,4</b> | <b>-</b> |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben Thüringen-Park; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Erweiterungsvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** von rd. 2,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Strukturen im Einzugsgebiet, ausgehen.

Abbildung 7: Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung. Werte in Mio. Euro.

## HBT/Heimtextilien

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment HBT/Heimtextilien

| Lagedetail                                         | Bestand         |                    |          | Prognose 2021           |                    |          |
|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------|
|                                                    | Umsätze         | Umsatzumverteilung |          | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung |          |
|                                                    | in Mio. Euro    | in Mio. Euro       | in %     | in Mio. Euro            | in Mio. Euro       | in %     |
| <b>Erfurt</b>                                      |                 |                    |          |                         |                    |          |
| HZ Altstadt                                        | 2,5             | *                  | *        | 2,5                     | *                  | *        |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | < 0,1           | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | <i>&lt; 0,1</i> | *                  | *        | <i>&lt; 0,1</i>         | *                  | *        |
| SO EKZ T.E.C.                                      | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| SO Thüringen-Park**                                | -               | *                  | *        | -                       | *                  | *        |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 9,5             | 0,4                | 4        | 9,5                     | 0,4                | 4        |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>12,2</b>     | <b>0,4</b>         | <b>-</b> | <b>12,2</b>             | <b>0,4</b>         | <b>-</b> |
| <b>Sömmerda</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sömmerda                                        | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| Einkaufspark Offenrain                             | 1,5             | *                  | *        | 1,4                     | *                  | *        |
| <b>Arnstadt</b>                                    |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Arnstadt                                        | 0,3             | *                  | *        | 0,3                     | *                  | *        |
| Ilmkreis Center                                    | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 0,5             | *                  | *        | 0,5                     | *                  | *        |
| <b>Gotha</b>                                       |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Gotha                                           | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,6             | *                  | *        | 1,6                     | *                  | *        |
| <b>Mühlhausen</b>                                  |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Mühlhausen                                      | 0,5             | *                  | *        | 0,5                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 0,9             | *                  | *        | 0,9                     | *                  | *        |
| <b>Bad Langensalza</b>                             |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Bad Langensalza                                 | 0,1             | *                  | *        | 0,1                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 0,3             | *                  | *        | 0,3                     | *                  | *        |
| <b>Sondershausen</b>                               |                 |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sondershausen                                   | 0,2             | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,5             | *                  | *        | 1,4                     | *                  | *        |

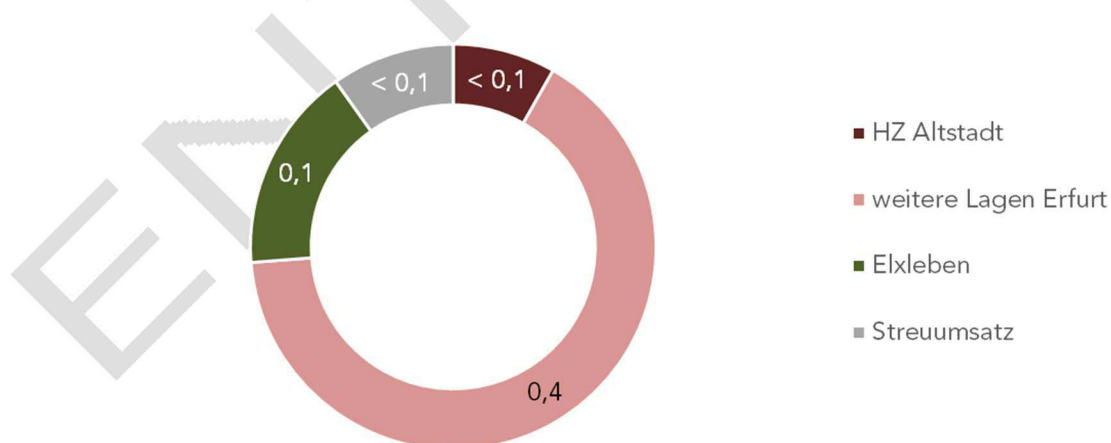
Fortsetzung Tabelle 21

| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet                                                                  |             |            |          |             |            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----------|
| OZ Gebesee                                                                                               | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| OZ Straußfurt                                                                                            | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| Elxleben<br>(sonstige Lagen)                                                                             | 2,7         | 0,1        | 4        | 2,7         | 0,1        | 4        |
| Herbsleben<br>(sonstige Lagen)                                                                           | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)                                                                              | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| <b>Zwischensummen***</b>                                                                                 | <b>23,0</b> | <b>0,5</b> | <b>-</b> | <b>22,8</b> | <b>0,5</b> | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (10 %) | < 0,1       |            |          |             |            |          |
| <b>Gesamt***</b>                                                                                         | <b>23,0</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> | <b>22,8</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b> |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben Thüringen-Park; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Erweiterungsvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment HBT/Heimtextilien von rd. 0,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Strukturen im Einzugsgebiet, ausgehen.

Abbildung 8: Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment HBT/Heimtextilien



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung. Werte in Mio. Euro.

## Zooartikel

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortiment Zooartikel

| Lagedetail                                         | Bestand      |                    |          | Prognose 2021           |                    |          |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------|
|                                                    | Umsätze      | Umsatzumverteilung |          | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung |          |
|                                                    | in Mio. Euro | in Mio. Euro       | in %     | in Mio. Euro            | in Mio. Euro       | in %     |
| <b>Erfurt</b>                                      |              |                    |          |                         |                    |          |
| HZ Altstadt                                        | < 0,1        | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee                | < 0,1        | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Erfurt</i>                            | < 0,1        | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| SO Thüringen-Park*                                 | -            | *                  | *        | -                       | *                  | *        |
| sonstige Lagen<br>(inkl. weiterer Sonderstandorte) | 13,6         | 2,9                | 22       | 14,4                    | 2,9                | 20       |
| <b>Erfurt gesamt***</b>                            | <b>13,8</b>  | <b>2,9</b>         | <b>-</b> | <b>14,6</b>             | <b>2,9</b>         | <b>-</b> |
| <b>Sömmerda</b>                                    |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Sömmerda                                        | 0,2          | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| Einkaufspark Offenrain                             | 1,5          | 0,1                | 6        | 1,6                     | 0,1                | 5        |
| sonstige Lagen                                     | 0,3          | *                  | *        | 0,3                     | *                  | *        |
| <b>Arnstadt</b>                                    |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Arnstadt                                        | *            | *                  | *        | *                       | *                  | *        |
| Ilmkreis Center                                    | 0,7          | *                  | *        | 0,8                     | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,4          | 0,2                | 11       | 1,5                     | 0,2                | 10       |
| <b>Gotha</b>                                       |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Gotha                                           | 0,6          | *                  | *        | 0,6                     | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Gotha</i>                             | < 0,1        | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| SO Gewerbegebiet Süd                               | 2,6          | 0,1                | 5        | 2,7                     | 0,1                | 5        |
| <b>Mühlhausen</b>                                  |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Mühlhausen                                      | 0,2          | *                  | *        | 0,2                     | *                  | *        |
| <i>je NVZ in Mühlhausen</i>                        | < 0,2        | *                  | *        | < 0,2                   | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 1,9          | *                  | *        | 1,9                     | *                  | *        |
| <b>Bad Langensalza</b>                             |              |                    |          |                         |                    |          |
| IZ Bad Langensalza                                 | < 0,1        | *                  | *        | < 0,1                   | *                  | *        |
| sonstige Lagen                                     | 0,4          | *                  | *        | 0,4                     | *                  | *        |

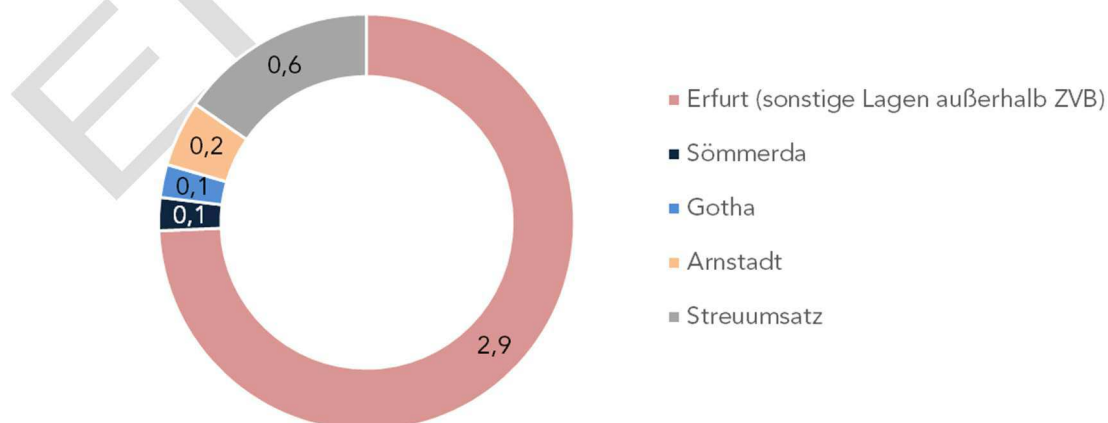
Fortsetzung Tabelle 22

| Sondershausen                                                                                            |             |            |          |             |            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----------|
| IZ Sondershausen                                                                                         | 0,2         | *          | *        | 0,2         | *          | *        |
| sonstige Lagen                                                                                           | 1,4         | *          | *        | 1,4         | *          | *        |
| weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet                                                                  |             |            |          |             |            |          |
| OZ Tonna                                                                                                 | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| OZ Goldbach                                                                                              | < 0,1       | *          | *        | < 0,1       | *          | *        |
| OZ Straußfurt                                                                                            | 0,2         | *          | *        | 0,2         | *          | *        |
| Greußen<br>(sonstige Lagen)                                                                              | 0,8         | *          | *        | 0,7         | *          | *        |
| Warza (sonstige Lagen)                                                                                   | 0,6         | *          | *        | 0,6         | *          | *        |
| <b>Zwischensummen***</b>                                                                                 | <b>27,4</b> | <b>3,6</b> | <b>-</b> | <b>28,4</b> | <b>3,6</b> | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (10 %) | 0,4         |            |          |             |            |          |
| Umsatzumverteilungen für die Randsortimente der hier nicht aufgeführten Lebensmittelmärkte (5 %)         | 0,2         |            |          |             |            |          |
| <b>Gesamt***</b>                                                                                         | <b>27,4</b> | <b>4,2</b> | <b>-</b> | <b>28,4</b> | <b>4,2</b> | <b>-</b> |

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; \*\* Thüringen-Park im Bestand; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Erweiterungsvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment **Zooartikel** von rd. 4,2 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Strukturen im Einzugsgebiet, ausgehen.

Abbildung 9: Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Zooartikel



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung. Werte in Mio. Euro.

## 6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Altstadt Erfurt

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Erfurt wird im Folgenden aufgezeigt.

### Erfurt

Einleitend ist festzuhalten, dass die Altstadt Erfurt mit einer Leerstandsquote von rd. 5 %, *„was nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Lage und der Dauer der Leerstände im Rahmen einer ersten Einschätzung vor allem auf eine übliche innerstädtische Fluktuation zurückzuführen ist“* (vgl. EHK Erfurt 2017, S. 46). Diese Leerstandsquote ist als gering zu bezeichnen und unter Berücksichtigung der Bewertung im EHK Erfurt 2017 (Entwurf) ist der Altstadt grundsätzlich eine hohe Vitalität zuzuschreiben.

#### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt

Durch das Erweiterungsvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Bekleidung** i. H. v. rd. 7,3 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Anbieter (z. Bsp. Breuninger, C&A, H&M, Karstadt, Zara, TKMaxx) tangieren. Dabei ist anzumerken, dass die Stadt Erfurt in Thüringen als Einkaufsinnenstadt positioniert ist und von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen profitiert. Dies gilt insbesondere angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen/Anbieter, welche zum Teil in den anderen Thüringer Städten nicht vertreten sind. Die wesentlichen strukturprägenden Anbieter befinden sich in der Hauptlage (Anger 1 sowie Schlösserstraße) und profitieren von den hohen Besucherfrequenzen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass keine substantiellen Leerstände, welche das Einkaufserlebnis oder das Erscheinungsbild der Einkaufsinnenstadt stören, in diesem Bereich zu verzeichnen sind.

Angesichts des auch nach Realisierung des Erweiterungsvorhabens deutlich höheren Angebotsgewichts und angesichts der Tatsache, dass es sich beim Thüringen-Park um einen bestehenden Standort handelt, werden die Umsatzverschiebungen zu keinen nennenswerten vorhabeninduzierten Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen führen.

Im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** werden durch das Erweiterungsvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Die Umsatzumverteilungen sind als gering zu bezeichnen. Insbesondere angesichts der relativ geringen Erweiterung in dem Sortiment (max. 220 m<sup>2</sup> VKF) ist keine nennenswerte Attraktivierung des Thüringen-Parks in diesem Sortiment festzustellen. Die Umsatzumverteilungen werden angesichts der Vielzahl der Betriebe in der Altstadt einzelbetrieblich kaum spürbar sein. Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit auch nicht zu erwarten.

Im Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** werden durch das Erweiterungsvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Die Umsatzumverteilungen sind monetär als relativ gering zu bezeichnen. Der prozentuale Wert



ist angesichts des Angebots, welches oftmals auch im Randsortiment offeriert wird, zu relativieren. Demnach macht das Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel bei vielen Betrieben lediglich einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren eine Vielzahl an Betrieben, wodurch je Betrieb relativ geringe monetäre Umsatzumverteilungen erreicht werden. Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit letztlich auch nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **HBT/Heimtextilien** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe zu erwarten.

Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Altstadt ist folgendes festzuhalten:

- Es ist anzumerken, dass gemäß EHK Erfurt 2017 in der Altstadt gewisse Potenzialflächen bestehen. Eine Priorisierung möglicher Einzelhandelsentwicklungen ist aufgrund der thematischen Tiefe im Zuge eines Einzelhandelskonzeptes zu konkretisieren.
- Es ist insbesondere die aktuelle Entwicklung der neuen Einkaufspassage am Anger (zwischen Reglermauer und Bahnhofstraße) hervorzuheben<sup>19</sup>. Erster Bestandteil ist hier der Alnatura-Markt, welcher bereits in Betrieb gegangen ist. Angesichts der initiierten Entwicklung ist eine gewisse Investitionsbereitschaft in der Altstadt gegeben.
- In der Zusammenschau der Argumente sprechen aus fachlicher Sicht keine wesentlichen Aspekte für eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt.
- Aus Sicht von Stadt + Handel werden angesichts der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen auch Planungen, welche sich in einem frühzeitigen Stadium befinden nicht durch das Erweiterungsvorhaben konterkariert.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.**

#### Gesamtstädtische Betrachtung:

Der Thüringen-Park ist angesichts seiner Lage im Nordwesten der Stadt Erfurt insbesondere auch auf die Versorgung der nördlich, westlich und südlich gelegenen Gebiete ausgerichtet (s. Einzugsgebiet in Kapitel 4.2). Dies gilt insbesondere angesichts der ermittelten Zentralität von deutlich unter 200 (s. Kapitel 4.4), die auch nach der Umstrukturierung des Thüringen-Parks weiterhin in einem steigerungsfähigem Bereich liegen würde (unter 200). Dieser Wert ist für ein Angebotsstandort wie Erfurt in dem regionalen Kontext als ausbaufähig zu bezeichnen, da insbesondere auch die weiteren Oberzentren Jena und Gera ein deutlich geringeres Angebot im Sortiment Bekleidung offerieren und teilweise geringe Zentralitäten aufweisen (insb. Jena). In diesem Zusammenhang ist bei der Stadt Erfurt der hohe Tagestouristen Anteil

---

<sup>19</sup> <https://erfurt.thueringer-allgemeine.de/web/erfurt/startseite/detail/-/specific/Weg-frei-fuer-neue-Einkaufspassage-am-Erfurter-Anger-882524371>.

zu nennen, wodurch insbesondere auch der Einzelhandel profitiert (vgl. Junker & Kruse 2017, S. 35f).

Weiterhin ist anzuführen, dass die Zentralität in Erfurt allein durch das Innenstadtzentrum nicht unbegrenzt steigerungsfähig ist. Dies begründet sich vor allem auf die räumliche Erreichbarkeit (Distanzwiderstand) um entsprechende Kaufkraftzuströme zu generieren. In diesem Zusammenhang ist u. a. der Thüringen-Park, wie bereits im EHK Erfurt 2009 und auch im Entwurf 2017 festgestellt wurde, als bedeutender Einzelhandelsstandort für Erfurt zu bezeichnen. In diesem Zusammenhang können angesichts des deutlich umfassenderen Angebots der Altstadt auch gewisse Kopplungsbeziehungen von aus dem Umland kommenden Kunden erreicht werden. Das heißt, dass dieser insbesondere im nördlichen, westlichen und südlichen Erfurter Umland Kaufkraftzuflüsse induziert und zur Zentralität der Gesamtstadt beiträgt.

## 6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die weiteren Kommunen im Einzugsgebiet

In diesem Kapitel erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte in den Umlandkommunen.

### Gotha

#### Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Gotha

Im Sortiment **Bekleidung** gehen vom Erweiterungsvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Gotha aus. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Anbieter tangieren (Kaufhaus, C&A, Adler). Angesichts der gewissen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie des attraktiven Angebots verfügt das Innenstadtzentrum Gotha selbst über eine gewisse Ausstrahlungskraft. Eine Überschneidung der Einzugsgebiete erfolgt insbesondere bei den nördlichen und östlichen Kommunen, wodurch die Umsatzumverteilungen induziert werden. Angesichts des nennenswerten Angebots und des bereits im LEP Thüringen 2025 eher in westlicher Richtung ausgerichteten Mittelzentralen Funktionsraums verfügt das Innenstadtzentrum über eine weitreichende Versorgungsfunktion. In diesem Zusammenhang und angesichts der als relativ gering zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind Marktaufgaben bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien und Zooartikel** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Erweiterungsvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Gotha** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in Gotha (*relevant für das in Gotha nahversorgungsrelevante Sortiment Zooartikel*)

Im Sortiment **Zooartikel** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe erreicht.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungszentren in Gotha** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd

Im Sortiment **Zooartikel** (in Gotha nahversorgungsrelevant) gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 % für den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd aus. Angesichts der geringen monetären Höhe sowie der marktgängigen Verkaufsfläche des Zoofachmarktes und der Kopplungspotenziale am Standort sind Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist keine Verschlechterung der Versorgung im Sortiment Zooartikel für die Stadt Gotha zu erwarten (Fressnapf stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter in diesem Sortiment dar).

## **Sömmerda/Arnstadt/Mühlhausen**

In den Innenstadtzentren der vorstehenden Kommunen gehen im Sortiment **Bekleidung** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Angesichts der geringen monetären Höhe sowie der teilweise hohen räumlichen Distanz (Mühlhausen) sind Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da in Arnstadt und Sömmerda Anbieter vertreten sind, welche eine geringe Vergleichbarkeit mit dem Erweiterungsvorhaben aufweisen.

In den Sortimenten **Schuhe/Lederwaren**, **GPK/Hausrat/Geschenkartikel**, **HBT/Heimtextilien** und **Zooartikel** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Sömmerda**, **IZ Arnstadt** und **IZ Mühlhausen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Sonstige Lagen im Untersuchungsraum (keine ZVB)**

Für die sonstigen Lagen (keine ZVB) sind die als zentrenrelevant definierten Sortimente (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien) städtebaulich nicht relevant. Insbesondere die teilweise relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen in den Sortimenten GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie HBT/Heimtextilien (sonstige Lagen Erfurt und sonstige Lagen Elxleben) sind angesichts des deutlich untergeordneten Sortiments in den tangierten Möbelhäusern zu relativieren (bezogen auf den Gesamtumsatz sodann Umsatzumverteilungen von rd. 1 %).

Für das in den Kommunen Erfurt und Arnstadt nicht zentrenrelevante Sortiment Zooartikel sind die Auswirkungen städtebaulich nicht relevant.

## In den untersuchungsrelevanten Sortimenten:

- Bekleidung,
- Schuhe/Lederwaren,
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel,
- HBT/Heimtextilien sowie
- Zooartikel

sind negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.

## 6.6 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Thüringen 2025), des REHK Mittelthüringen 2015 und der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen - Regionalplan Mittelthüringen 2011) dargestellt. Im Regionalplan Mittelthüringen wird hinsichtlich der Ausführungen zum Großflächigen Einzelhandel auf den LEP Thüringen verwiesen.

### Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Einzelhandelsgroßprojekte)

#### 2.6.1. Z:

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**)“*

Bzgl. 2.6.1 Z ist festzuhalten:

- Die Stadt Erfurt ist gemäß LEP Thüringen 2025 als Oberzentrum ausgewiesen worden. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig.

Das **Konzentrationsgebot** wird durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt.

#### 2.6.2. G:

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelfunktionalen Funktionsräume.“*

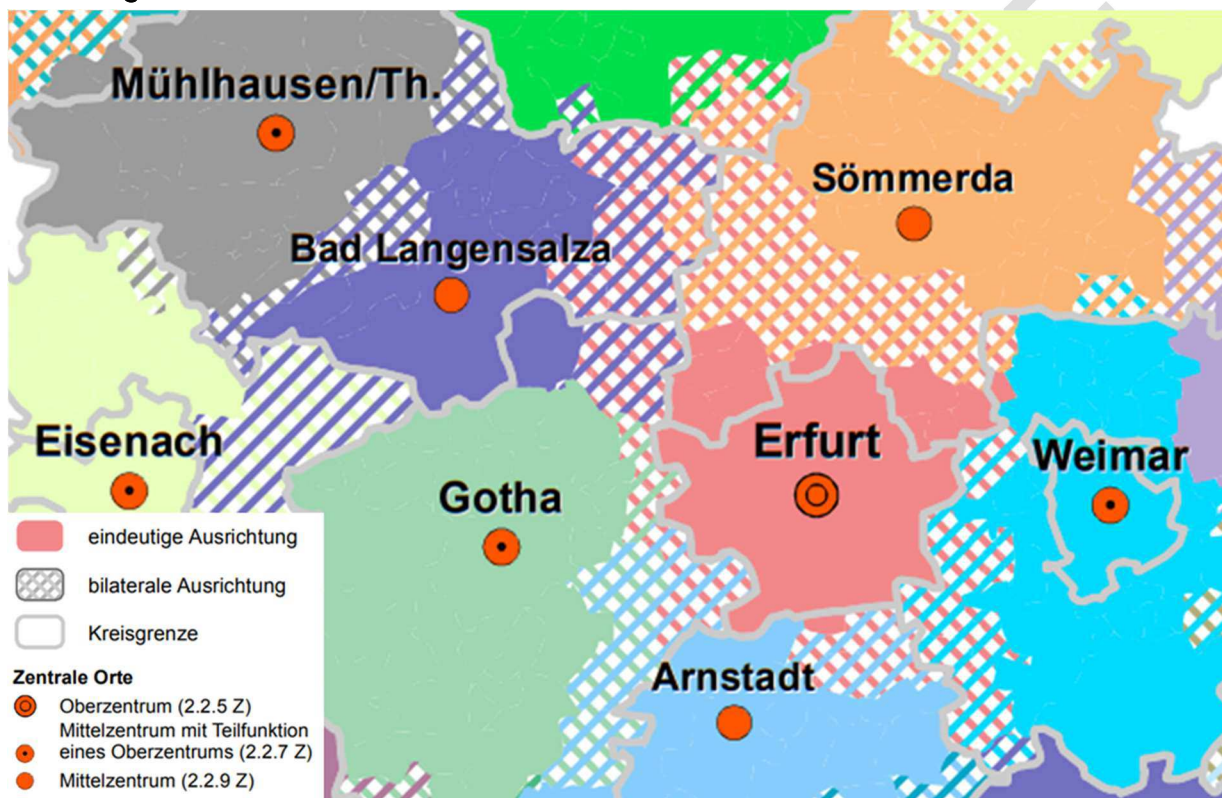
Bzgl. 2.6.2 G ist festzuhalten:

- In der Begründung zu 2.6.2 G wird folgendes formuliert: *„Einzelhandelsgroßprojekte sollen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so*

*konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot).“*

- Angesichts der Umsatzprognose (s. Kapitel 5.2) und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Erfurt (s. Kapitel 4.4) wird das Kaufkraftpotenzial nicht durch das Erweiterungsvorhaben überschritten. Der Mittelzentrale Funktionsraum der Stadt Erfurt reicht über die Stadtgrenzen hinaus (s. folgende Abbildung), wodurch ein höheres Kaufkraftpotenzial gegeben ist.

Abbildung 10: Mittelzentrale Funktionsräume



Quelle: LEP Thüringen 2025 (2014) – Karte 4.

- Angesichts des Angebotsvolumens der Altstadt Erfurt im Vergleich mit dem Erweiterungsvorhaben, stellt das Vorhaben kein Angebotsübergewicht dar, wodurch weiterhin die wesentliche Strahlkraft von der Altstadt ausgeht.
- Die Einhaltung des Kongruenzgebots wird angesichts der relativ geringen Umsatzumverteilungen für die Kommunen außerhalb des Mittelzentralen Funktionsraums unterstrichen (s. Kapitel 6.3).

Das **Kongruenzgebot** wird durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt.

## 2.6.3. G:



- *„Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentlich Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“*

Bzgl. 2.6.3 G ist festzuhalten:

- Eine Prüfung der Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren durch das Erweiterungsvorhaben ist mit Verweis auf die städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt (s. Kapitel 6.3 und 6.4). Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen festzustellen.

Das Erweiterungsvorhaben ist konform zum **Beeinträchtungsverbot**.

#### 2.6.4. G:

- *„[Die] Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).“*

Bzgl. 2.6.4 G ist festzuhalten:

- In der Begründung im LEP Thüringen 2025 wird folgendes definiert: *„Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“*
- Die Stadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (beschlossenes EHK aus 2009 sowie Entwurf aus 2017). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß beider Konzepte nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Kapitel 3.1). Demnach wäre das Erweiterungsvorhaben nicht kongruent zum Integrationsgebot.
- Unter Berücksichtigung der im separaten Band getroffenen Aussagen zur dezidierten Lagebewertung des Thüringen-Parks, wäre das Erweiterungsvorhaben kongruent zum Integrationsgebot.

Unter Berücksichtigung der Standortbewertung (Sonderstandort) im aktuell beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie im Entwurf der Fortschreibung 2017 entspricht das Erweiterungsvorhaben nicht dem **Integrationsgebot**.

Unter Berücksichtigung der dezidierten Ausführungen im separaten Band (Lagebewertung Thüringen-Park) ist anzumerken, dass sodann der Grundsatz 2.6.4 (**Integrationsgebot**) erfüllt wäre.

Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zum Konzentrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Das Integrationsgebot wird gemäß beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie unter Berücksichtigung des Entwurfs 2017 nicht erfüllt.

Nach fachlichen Dafürhalten sprechen durchaus Aspekte für die Einhaltung des Integrationsgebotes (s. dazu separater Band).

## Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen 2015

Das REHK Mittelthüringen 2015 greift die Ziele und Grundsätze des LEP Thüringen 2025 auf. In diesem Zusammenhang sei auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Ergänzend formuliert das REHK Mittelthüringen 2015 ein Zielsystem zur regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen.

## Sicherstellung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit

- Es „ist auf Grund des intra- und interregionalen Wettbewerbs sowie auch vor dem Hintergrund der in Mittelthüringen perspektivisch deutlich zurückgehenden Bevölkerungszahl und dem damit einhergehenden Kaufkraftverlust ein regional abgestimmtes und einheitliches Handeln bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit überörtlicher Ausstrahlung erforderlich.“ (vgl. Dr. Accolla 2015, S. 73).
- Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich (bereits heute) um ein Vorhaben mit überörtlicher Ausstrahlung. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass seitens des Auftraggebers eine interkommunale Abstimmung erfolgt.

## Erhaltung/Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur

- In diesem Zusammenhang sei auf Ziel 2.6.1 des LEP Thüringen 2025 verwiesen. Das Konzentrationsgebot wird demnach eingehalten.

## Erhaltung/Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren

- In diesem Zusammenhang sei auf Grundsatz 2.6.4 des LEP Thüringen 2025 verwiesen.



## Erhaltung/Stärkung der wohnungs-/verbrauchernahen Grund-/Nahversorgung

- Bei den in dieser Analyse untersuchungsrelevanten Sortimenten handelt es sich im Sinne des REHK Mittelthüringen 2015 nicht um nahversorgungsrelevante Sortimente.
- In diesem Zusammenhang erfüllt das Erweiterungsvorhaben (bereits heute) insbesondere für seinen Mittelzentralen Funktionsraum (westliche, südliche und nördliche Ausdehnung) eine wichtige Versorgungsfunktion (verbrauchernahe Versorgung). Dies gilt insbesondere, da in den kleineren Kommunen (meist Gemeinden) nicht das Potenzial zur Ansiedlung von vergleichbaren Angebotsstrukturen gegeben ist.
- Das Erweiterungsvorhaben stellt für diese Kommunen den nächstgelegenen Angebotsstandort in diesen Sortimenten (insb. zentrenrelevante Sortimente) dar.

## Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit

- *„Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, hinsichtlich des Einzelhandels z.B. durch die räumliche Lenkung zentrenrelevanter Sortimente an definierte Standorte anstatt beispielsweise betreiber- oder grundstückseigentümerbezogener (Sonder-)Konzepte.“* (vgl. Dr. Acocella 2015, S. 77).
- Unter Berücksichtigung der Einordnung des Standortes im beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie im Entwurf 2017 steht das Erweiterungsvorhaben der Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente entgegen. Unter Berücksichtigung der Ausführungen im separaten Band wird diese Zielsetzung des REHK Mittelthüringen 2015 grundsätzlich eingehalten. Es ist jedoch anzumerken, dass ein Steuerungserfordernis des Standortes unabhängig von seiner Lagebewertung im vorliegenden Fall notwendig wäre.
- Angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der städtebaulichen Einordnung (s. Kapitel 6.3 und 6.4) ist eine Konformität zur Zielstellung feststellbar, da keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

## Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

*„Für die Einhaltung der [...] Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung bzw. Verbesserung und Stärkung der Versorgungsstrukturen entsprechend dem Zielsystem wurde daher eine Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.“* (vgl. Dr. Acocella 2015, S. 93).

Abbildung 11: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

| Zentrenrelev.                                           | nahversorgungsrelevante Sortimente |                                                                         |                                  | sonstige zentrenrelevante Sortimente |                                                                |                                                          | nicht zentrenrel. Sortimente |                                                   |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Standorttyp                                             | Nachbar-schaftsladen               | nicht großflächig                                                       | großflächig                      | Laden (§ 4 BauNVO)                   | nicht großflächig                                              | großflächig                                              | nicht großflächig            | großflächig                                       |
| OZ/ MZ - Zentrum IS                                     |                                    |                                                                         |                                  |                                      |                                                                |                                                          |                              | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| GZ - Zentrum IS/ OrtZ; sonst. Zentrum Typ C             |                                    |                                                                         | standortgerechte Dimensionierung |                                      | standortgerechte Dimensionierung                               | GZ - Zentrum IS/ OrtZ<br>Zentren Typ C standortger. Dim. |                              | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonst. Zentren Typ D (OZ/ MZ)                           |                                    |                                                                         | standortgerechte Dimensionierung |                                      | standortgerechte Dimensionierung                               |                                                          |                              | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonst. Zentren Typ E (OZ/ MZ), OrtZ nicht zentrale Orte |                                    |                                                                         | Einzelfallprüfung                |                                      | Zentren Typ E<br>Einzelfallprüfung<br>OrtZ nicht zentrale Orte |                                                          |                              | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| sonstige integrierte Standorte                          |                                    | standortgerechte Dimensionierung                                        | Einzelfallprüfung                | standortgerechte Dimensionierung     |                                                                |                                                          |                              | vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ) |
| nicht integrierter, EH-geprägter Standort               |                                    | keine Flächenerweiterung/ ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente | nur Modifizierung im Bestand     | bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche  | max. 800 qm                                                    |                                                          |                              | nur OZ/ MZ                                        |
| nicht integrierter, nicht EH-geprägter Standort         |                                    |                                                                         |                                  |                                      |                                                                |                                                          |                              |                                                   |

OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum; OrtZ = Ortszentrum nichtzentrale Orte; IS = Innenstadt; EH = Einzelhandel  
 entspricht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP  
 entspricht nicht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP  
 relevante Bereiche

Quelle: Dr. Acocella 2015, S. 95.

- Analog zur Landesplanung entspricht das Erweiterungsvorhaben:
  - unter Berücksichtigung der Ausführungen im beschlossenen EHK Erfurt 2009 nicht dem Zielsystem und
  - unter Berücksichtigung der Ausführungen im separaten Band dem Zielsystem.

Das Erweiterungsvorhaben ist unter Berücksichtigung der Standortbewertung im beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie im Entwurf 2017 nicht kongruent zum REHK Mittelthüringen 2015.

Das Erweiterungsvorhaben ist – unter Berücksichtigung der Ausführungen im separaten Band – kongruent zu den Zielsetzungen des REHK Mittelthüringen 2015

## 7 Ergebniszusammenführung

Die „Krieger Objekt Erfurt GmbH & Co. KG“ plant die Erweiterung des Thüringen-Park in Erfurt.

Im Rahmen des aktuell bestehenden Bebauungsplanes GIK 017 besteht für den Thüringen-Park kein Entwicklungsspielraum. Dies gilt insbesondere angesichts der bereits vollen Ausnutzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Ergänzend ist anzumerken, dass sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes die Anforderungen an Einkaufszentren verändert haben, sodass der Bebauungsplan aus 1994 nicht mehr den Anforderungen des Betreibers für einen langfristigen Betrieb entspricht.

In diesem Zusammenhang wurde ein entsprechender Antrag auf Änderung des B-Plans GIK017 bei der Stadt Erfurt eingereicht. Ziel sollte es insbesondere sein, die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches nicht vorhabenbedingt einzuschränken und auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bestandssituation zu induzieren.

Stadt + Handel wurde seitens der Stadt Erfurt beauftragt, die vorliegende Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 (Thüringen-Park) zu erstellen.

Folgende Sortimente und Verkaufsflächen wurden anhand der kommunizierten Planungen des Vorhabenträgers in der Analyse tiefergehend bewertet:

- Bekleidung: + 3.850 m<sup>2</sup> VKF;
- Schuhe/Lederwaren: + 220 m<sup>2</sup> VKF;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: + 950 m<sup>2</sup> VKF;
- HBT/Heimtextilien: 270 m<sup>2</sup> VKF;
- Zooartikel: + 2.000 m<sup>2</sup> VKF.

Diesbezüglich sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

### **Städtebaulich-funktionale Einordnung des Standortbereiches**

- Das Erweiterungsvorhaben ist erwartungsgemäß nicht konform zum beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie zum aktuell im Entwurf vorliegenden EHK Erfurt 2017, wenngleich die Bedeutung des Standortes im EHK Erfurt 2009 sowie im EHK Erfurt 2017 des Thüringen-Parks betont wird.
- Die vorliegende Analyse soll vor dem Hintergrund dieser konzeptionellen Ausführungen einen zusätzlichen fachlichen Input für das anstehende Planverfahren liefern.
- Im Hinblick auf eine Vervollständigung des zusätzlichen fachlichen Inputs sei auf die zusätzliche Analyse zur Standortbewertung des Thüringen-Parks hingewiesen, welche im Auftrag der Stadt Erfurt erarbeitet wurde (separater Band zu der hier vorliegenden Analyse)

## Bewertung des Thüringen-Parks hinsichtlich eines „atypischen Sonderfalls“ (Die Ausführungen finden sich insbesondere im separaten Band 2)

- Insbesondere im Hinblick auf die Attribute der Integration und des städtebaulichen Gewichtes unterscheiden sich die Standortbereiche Thüringen-Park und T.E.C. deutlich. Nach Dafürhalten von Stadt + Handel liegen hinreichende städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen zur Einordnung des T.E.C. als zentraler Versorgungsbereich eindeutig nicht vor.
- Insofern ist aus Sicht von Stadt + Handel das Risiko einer Präcedenzwirkung für das T.E.C. aus fachlicher Sicht dann nicht gegeben, wenn die städtebaulich-funktionalen Unterschiede inkl. der Einordnung zur Ausprägung des Thüringen-Parks konzeptionell (im Rahmen des Einzelhandelskonzepts) klar herausgestellt würden und Basis eines politischen Beschlusses würden.
- Das Risiko einer Präcedenzwirkung wird sodann auch für andere Standortbereiche in Erfurt als gering angesehen.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Durch die Umstrukturierung/Erweiterung in den untersuchten Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien sowie Zooartikel sind negative Auswirkungen auf den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.
- Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Fragestellung gelegt, ob das Vorhaben die Entwicklungsmöglichkeiten der im Fokus der Erfurter Stadtentwicklungspolitik stehenden Altstadt gefährdet. Dies ist angesichts der festgestellten Umsatzumverteilungen, der weiterhin „offenen“ Entwicklungspotenziale sowie zur Verfügung stehender Potenzialflächen nicht der Fall.

## Landes- und regionalplanerische Einordnung

- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zum Konzentrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.
- Das Integrationsgebot wird gemäß beschlossenen EHK Erfurt 2009 sowie unter Berücksichtigung des Entwurfs 2017 nicht erfüllt.
- Nach fachlichen Dafürhalten sprechen durchaus Aspekte für die Einhaltung des Integrationsgebotes (s. dazu separater Band).
- Gleiches gilt für die Zielsetzungen des REHK Mittelthüringen 2015.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                                             |    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Mikrostandort des Erweiterungsvorhabens _____                                                               | 13 |
| Abbildung 2:  | Lage und Stadtgrenze der Stadt Erfurt sowie _____<br>zentralörtliche Funktion _____                         | 19 |
| Abbildung 3:  | Fahrzeitisochronen um den Vorhabenstandort _____                                                            | 22 |
| Abbildung 4:  | Einzugsgebiet des Thüringen-Parks _____                                                                     | 24 |
| Abbildung 5:  | Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im _____<br>Sortiment Bekleidung _____                  | 58 |
| Abbildung 6:  | Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im _____<br>Sortiment Schuhe/Lederwaren _____           | 60 |
| Abbildung 7:  | Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im _____<br>Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel _____ | 62 |
| Abbildung 8:  | Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im _____<br>Sortiment HBT/Heimtextilien _____           | 64 |
| Abbildung 9:  | Umsatzherkunft des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im _____<br>Sortiment Zooartikel _____                  | 66 |
| Abbildung 10: | Mittelzentrale Funktionsräume _____                                                                         | 72 |
| Abbildung 11: | Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung _____                                                        | 76 |

### Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                                                                    |    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Sortimente und Verkaufsflächen (Bestand/Planung) _____                                                                             | 16 |
| Tabelle 2: | Bevölkerung in Erfurt nach Stadtteilen _____                                                                                       | 20 |
| Tabelle 3: | Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Bekleidung und _____<br>Schuhe/Lederwaren, inkl. angebotsrelevanter Annahmen) _____            | 27 |
| Tabelle 4: | Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (GPK/Hausrat/Geschenkartikel<br>und HBT/Heimtextilien, inkl. angebotsrelevanter Annahmen) _____ | 29 |
| Tabelle 5: | Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Zooartikel, inkl. _____<br>angebotsrelevanter Annahmen) _____                                  | 31 |

|             |                                                                                                                                                              |    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 6:  | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimenten Bekleidung _____<br>sowie Schuhe/Lederwaren im Einzugsgebiet _____                                       | 34 |
| Tabelle 7:  | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimenten _____<br>GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien sowie _____<br>Zooartikel im Einzugsgebiet _____ | 34 |
| Tabelle 8:  | Steckbrief ZVB Altstadt Erfurt _____                                                                                                                         | 38 |
| Tabelle 9:  | Steckbrief ZVB NZ Magdeburger Alle, Ilversgehofen (Erfurt) _____                                                                                             | 39 |
| Tabelle 10: | Steckbrief ZVB Innenstadt Mühlhausen _____                                                                                                                   | 40 |
| Tabelle 11: | Steckbrief ZVB IZ Gotha _____                                                                                                                                | 41 |
| Tabelle 12: | Steckbrief ZVB IZ Arnstadt _____                                                                                                                             | 42 |
| Tabelle 13: | Steckbrief ZVB IZ Sondershausen _____                                                                                                                        | 43 |
| Tabelle 14: | Steckbrief ZVB OZ Straußfurt _____                                                                                                                           | 44 |
| Tabelle 15: | Steckbrief ZVB IZ Sömmerda _____                                                                                                                             | 45 |
| Tabelle 16: | Steckbrief ZVB IZ Bad Langensalza _____                                                                                                                      | 46 |
| Tabelle 17: | Umsatzdarstellung (Bestand/Planung) aggregiert nach Sortimenten                                                                                              | 52 |
| Tabelle 18: | Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung _____                                                                                                           | 57 |
| Tabelle 19: | Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren _____                                                                                                    | 59 |
| Tabelle 20: | Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel                                                                                                | 61 |
| Tabelle 21: | Umsatzumverteilungen im Sortiment HBT/Heimtextilien _____                                                                                                    | 63 |
| Tabelle 22: | Umsatzumverteilungen im Sortiment Zooartikel _____                                                                                                           | 65 |

## Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

DSSW (2014): Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung.

Dr. Acocella (2015): Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen. Nürnberg/Lörrach.

EHI (2017): Handelsdaten aktuell, Köln.

GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen. Dresden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker & Kruse (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt. Dortmund.

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha. Dortmund.

Stadt + Handel (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt. Leipzig.

## Sonstige Quellen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.

Thüringer Landesamt für Statistik (2015): 1. regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2015.

Thüringer Landesamt für Statistik (2018): Online-Datenbank.

LEP Thüringen 2025.